Códigos electrónicos

# Código de la Vivienda del Estado

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 17 de abril de 2024

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-15-098-5
NIPO (Papel): 007-15-099-0
NIPO (ePUB): 007-15-100-3
ISBN: 978-84-340-2214-0
Depósito Legal: M-24286-2015

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

# SUMARIO

§ 1. Nota del Autor . . . . . 1

PRIMERA PARTE

NORMATIVA ESTATAL DE CARÁCTER GENERAL

A - VIVIENDA

§ 2. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda . . . . . 3

§ 3. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal . . . . . 57

§ 4. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos . . . . . 75

§ 5. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas . . . . . 108

§ 6. Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas . . . . . 121

§ 7. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler . . . 182

§ 8. Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda. [Inclusión parcial] . . . . . 198

§ 9. Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. [Inclusión parcial] . . . . . 200

§ 10. Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación. [Inclusión parcial] . . . . . 247

B - PATRIMONIO HISTÓRICO

§ 11. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español . . . . . 249

§ 12. Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español . . . . . 278

§ 13. Real Decreto 1893/2004, de 10 de septiembre, por el que se crea la Comisión Interministerial para la coordinación del uno por cien cultural . . . . . 317

§ 14. Orden FOM/25/2019, de 10 de enero, por la que se regula la asignación de recursos, procedentes de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Fomento y por las entidades y empresas del sector público dependientes o vinculadas, a la financiación de trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística . . . . . 320

## C -EDIFICACIÓN Y GARANTÍAS DE LOS ADQUIRENTES Y ARRENDATARIOS

§ 15. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación . . . . . 325

§ 16. Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura . . . . . 346

§ 17. Real Decreto 1125/2023, de 19 de diciembre, por el que se crea y regula la Casa de la Arquitectura . . . . . 359

§ 18. Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas . . . . . 367

§ 19. Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos . . . . . 372

§ 20. Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias . . . 375

§ 21. Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos . . . . . 475

§ 22. Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios. [Inclusión parcial] . . . . . 489

§ 23. Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social . . . . . 504

§ 24. Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo . . . . . 529

§ 25. Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario . . . . . 536

§ 26. Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera . . . . . 600

§ 27. Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios . . . . . 614

§ 28. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana . . . . . 635

§ 29. Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. [Inclusión parcial] . . . . . 686

## SEGUNDA PARTE

## NORMATIVA ESTATAL GENERAL EN MATERIA DE V.P.O.

§ 30. Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial . . . . . 702

§ 31. Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda . . . . . 708

§ 32. Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre . . . . . 730

§ 33. Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre . . . . . 792

§ 34. Orden de 20 de mayo de 1969 por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968 al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento . . . 801

TERCERA PARTE

PLANES ESTATALES DE VIVIENDA

§ 35. Resolución de 21 de abril de 2014, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de abril de 2014, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995, el programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 816

§ 36. Resolución de 6 de abril de 2015, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de marzo de 2015, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 822

§ 37. Resolución de 2 de marzo de 2016, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de febrero de 2016, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, el programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 826

§ 38. Resolución de 28 de abril de 2017, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 31 de marzo de 2017, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 833

§ 39. Resolución de 23 de abril de 2018, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de abril de 2018, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1993 del Plan de Vivienda 1992-1995, programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 837

§ 40. Resolución de 20 de marzo de 2019, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 15 de marzo de 2019, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el Marco del Programa 1994 y 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 844

§ 41. Resolución de 7 de abril de 2020, de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 31 de marzo de 2020, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 850

§ 42. Resolución de 24 de marzo de 2021, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 23 de marzo de 2021, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 856

§ 43. Resolución de 30 de marzo de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de marzo de 2022, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 861

§ 44. Resolución de 4 de abril de 2023, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 4 de abril de 2023, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, del Plan de Vivienda 2002-2005 y del Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 867

§ 45. Resolución de 10 de abril de 2024, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de marzo de 2024, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 872

§ 46. Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 . . . . . 878

§ 47. Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad. [Inclusión parcial] . . . . . 926

§ 48. Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 . . . . . 927

§ 49. Orden FOM/2252/2014, de 28 de noviembre, por la que se determina la efectividad de las líneas de ayuda previstas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 . . . . . 986

§ 50. Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 988

§ 51. Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 . . . . . 1037

§ 52. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial] . . . . . 1045

§ 53. Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda. [Inclusión parcial] . . . . . 1081

## SUMARIO

§ 54. Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes. [Inclusión parcial] . . . . . 1083

§ 55. Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 . . . . . 1094

§ 56. Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia . . . . . 1099

§ 57. Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia . . . . . 1116

§ 58. Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 . . . . . 1180

§ 59. Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea. [Inclusión parcial] . . . 1240

§ 60. Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía. [Inclusión parcial] . . . . . 1305

# ÍNDICE SISTEMÁTICO

**§ 1. Nota del Autor . . . . . 1**

PRIMERA PARTE

NORMATIVA ESTATAL DE CARÁCTER GENERAL

A - VIVIENDA

**§ 2. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda . . . . . 3**

*Preámbulo* . . . . . 3
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . . . 16
TÍTULO I. Función social y régimen jurídico de la vivienda . . . . . 21
CAPÍTULO I. Estatuto básico del ciudadano . . . . . 22
CAPÍTULO II. Régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda . . . . . 22
TÍTULO II. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda . . . . . 24
CAPÍTULO I. Principios generales de la actuación pública en materia de vivienda . . . . . 24
CAPÍTULO II. Colaboración y cooperación entre administraciones públicas en materia de vivienda . . . . . 30
CAPÍTULO III. Actuación del estado en materia de vivienda . . . . . 31
TÍTULO III. Parques públicos de vivienda . . . . . 34
TÍTULO IV. Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda . . . . . 35
CAPÍTULO I. Régimen general de derechos e información básica . . . . . 35
CAPÍTULO II. Información y transparencia en materia de vivienda y suelo . . . . . 37
*Disposiciones adicionales* . . . . . 39
*Disposiciones transitorias* . . . . . 41
*Disposiciones derogatorias* . . . . . 42
*Disposiciones finales* . . . . . 42

**§ 3. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal . . . . . 57**

*Preámbulo* . . . . . 57
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . . . 60
CAPÍTULO II. Del régimen de la propiedad por pisos o locales. . . . . 61
CAPÍTULO III. Del régimen de los complejos inmobiliarios privados . . . . . 72
DISPOSICIÓN ADICIONAL . . . . . 73
DISPOSICIONES TRANSITORIAS . . . . . 74
DISPOSICIÓN FINAL . . . . . 74

**§ 4. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. . . . . 75**

*Preámbulo* . . . . . 75
TÍTULO I. Ámbito de la ley . . . . . 80
TÍTULO II. De los arrendamientos de vivienda . . . . . 81
CAPÍTULO I. Normas generales . . . . . 81
CAPÍTULO II. De la duración del contrato . . . . . 82
CAPÍTULO III. De la renta . . . . . 86
CAPÍTULO IV. De los derechos y obligaciones de las partes . . . . . 89
CAPÍTULO V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato . . . . . 91
TÍTULO III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda . . . . . 92
TÍTULO IV. Disposiciones comunes . . . . . 93
TÍTULO V. Procesos arrendaticios . . . . . 94

*Disposiciones adicionales* . . . 94
*Disposiciones transitorias* . . . 97
*Disposiciones derogatorias* . . . 106
*Disposiciones finales* . . . 107

**§ 5. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas . . . 108**

*Preámbulo* . . . 108
*Artículos* . . . 110
*Disposiciones adicionales* . . . 118
*Disposiciones transitorias* . . . 119
*Disposiciones finales* . . . 119

**§ 6. Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas . . . 121**

*Preámbulo* . . . 121
TÍTULO I. De la sociedad cooperativa . . . 124
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 124
CAPÍTULO II. De la constitución de la sociedad cooperativa . . . 126
CAPÍTULO III. De los socios . . . 128
CAPÍTULO IV. De los órganos de la sociedad cooperativa . . . 132
Sección 1.ª De los órganos sociales . . . 132
Sección 2.ª De la Asamblea General . . . 132
Sección 3.ª Del Consejo Rector . . . 138
Sección 4.ª De la intervención . . . 140
Sección 5.ª Disposiciones comunes al Consejo Rector e Intervención . . . 141
Sección 6.ª Del Comité de Recursos . . . 142
CAPÍTULO V. Del régimen económico . . . 142
Sección 1.ª De las aportaciones sociales . . . 142
Sección 2.ª Fondos sociales obligatorios . . . 147
Sección 3.ª Ejercicio económico . . . 148
CAPÍTULO VI. De la documentación social y contabilidad . . . 150
CAPÍTULO VII. De la fusión, escisión y transformación . . . 151
Sección 1.ª De la fusión . . . 151
Sección 2.ª De la escisión . . . 153
Sección 3.ª De la transformación . . . 154
CAPÍTULO VIII. De la disolución y liquidación . . . 154
Sección 1.ª De la disolución . . . 154
Sección 2.ª De la liquidación . . . 155
CAPÍTULO IX. De las cooperativas de segundo grado, grupo cooperativo y otras formas de colaboración económica . . . 158
CAPÍTULO X. De las clases de cooperativas . . . 159
Sección 1.ª De las cooperativas de trabajo asociado . . . 159
Sección 2.ª De las cooperativas de consumidores y usuarios . . . 164
Sección 3.ª De las cooperativas de viviendas . . . 164
Sección 4.ª De las cooperativas agrarias . . . 167
Sección 5.ª De las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra . . . 168
Sección 6.ª De las cooperativas de servicios . . . 170
Sección 7.ª De las cooperativas del mar . . . 170
Sección 8.ª De las cooperativas de transportistas . . . 171
Sección 9.ª De las cooperativas de seguros . . . 171
Sección 10.ª De las cooperativas sanitarias . . . 171
Sección 11.ª De las cooperativas de enseñanza . . . 172
Sección 12.ª De las cooperativas de crédito . . . 172
CAPÍTULO XI. De las cooperativas integrales, de las de iniciativa social y de las mixtas . . . 172
Sección 1.ª De las cooperativas integrales . . . 172
Sección 2.ª De las cooperativas de iniciativa social . . . 172
Sección 3.ª De las cooperativas mixtas . . . 173
TÍTULO II. De la acción de la Administración General del Estado . . . 173
TÍTULO III. Del asociacionismo cooperativo . . . 175
*Disposiciones adicionales* . . . 177
*Disposiciones transitorias* . . . 179
*Disposiciones derogatorias* . . . 180
*Disposiciones finales* . . . 180

**§ 7. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler . . . 182**

*Preámbulo* . . . 182
TÍTULO I. Medidas de reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda . . . 187
TÍTULO II. Medidas de reforma del régimen de propiedad horizontal . . . 192
TÍTULO III. Medidas de reforma de procedimiento de desahucio de vivienda . . . 193
TÍTULO IV. Medidas económicas y fiscales en materia de vivienda y alquiler . . . 195
*Disposiciones adicionales* . . . 196
*Disposiciones transitorias* . . . 197
*Disposiciones finales* . . . 197

**§ 8. Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda. [Inclusión parcial] . 198**

[ . . . ]

CAPÍTULO VI. Medidas en el ámbito de la Vivienda . . . 198

[ . . . ]

**§ 9. Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. [Inclusión parcial] . . . 200**

*Preámbulo* . . . 200

[ . . . ]

TÍTULO IV. Otras medidas de apoyo a trabajadores y colectivos vulnerables . . . 244
*Disposiciones finales* . . . 245

**§ 10. Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación. [Inclusión parcial] . . . 247**

[ . . . ]

TÍTULO I. Derecho a la igualdad de trato y no discriminación . . . 247

[ . . . ]

CAPÍTULO II. El derecho a la igualdad de trato y no discriminación en determinados ámbitos de la vida política, económica, cultural y social . . . 247

[ . . . ]

Artículo 20. Derecho a la igualdad de trato y no discriminación en el acceso a la vivienda. . . . 247

[ . . . ]

## B - PATRIMONIO HISTÓRICO

**§ 11. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español . . . 249**

*Preámbulo* . . . 249
TITULO PRELIMINAR. Disposiciones Generales . . . 251
TITULO I. De la declaración de Bienes de Interés Cultural. . . . 253
TITULO II. De los bienes inmuebles . . . 254
TITULO III. De los bienes muebles . . . 257
TITULO IV. Sobre la protección de los bienes muebles e inmuebles . . . 260
TITULO V. Del Patrimonio Arqueológico . . . 262
TITULO VI. Del Patrimonio Etnográfico . . . 263
TITULO VII. Del Patrimonio Documental y Bibliográfico y de los Archivos, Bibliotecas y Museos . . . 264
CAPITULO I. Del Patrimonio Documental y Bibliográfico . . . 264

CAPITULO II. De los Archivos, Bibliotecas y Museos . . . 266
TITULO VIII. De las medidas de fomento . . . 268
TITULO IX. De las infracciones administrativas y sus sanciones . . . 270
*Disposiciones adicionales* . . . 271
*Disposiciones transitorias* . . . 275
*Disposiciones finales* . . . 276
*Disposiciones derogatorias* . . . 276

**§ 12. Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español . . . 278**

*Preámbulo* . . . 278
TÍTULO I. De los órganos colegiados . . . 279
CAPÍTULO I. Consejo del Patrimonio Histórico . . . 279
CAPÍTULO II. Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español . . . 280
CAPÍTULO III. Instituciones consultivas . . . 282
TÍTULO II. De los instrumentos administrativos . . . 282
CAPÍTULO I. Declaración de Bien de Interés Cultural . . . 282
CAPÍTULO II. Registro General de Bienes de Interés Cultural . . . 284
CAPÍTULO III. Inventario general de bienes muebles . . . 285
CAPÍTULO IV. Inclusión de bienes en el Inventario General . . . 286
CAPÍTULO V. Exclusión de bienes del Inventario General . . . 287
CAPÍTULO VI. Elaboración del Censo de los bienes integrantes del Patrimonio Documental y del Catálogo Colectivo de los bienes integrantes del Patrimonio Bibliográfico . . . 287
Sección 1.ª Integración y exclusión de fondos de titularidad privada del Patrimonio Bibliográfico y Documental . . . 287
Sección 2.ª Elaboración del Censo y del Catálogo colectivo . . . 287
TÍTULO III. De la transmisión y exportación de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español . . . 288
CAPÍTULO I. Enajenación . . . 288
CAPÍTULO II. Exportación . . . 290
Sección 1.ª Permiso de exportación . . . 290
Sección 2.ª Permiso de exportación temporal . . . 292
CAPÍTULO III. De la expoliación del Patrimonio Histórico Español . . . 293
TÍTULO IV. De las medidas de fomento . . . 294
*Disposiciones adicionales* . . . 298
*Disposiciones transitorias* . . . 300
*Disposiciones finales* . . . 300
*Disposiciones derogatorias* . . . 300
ANEXO 1 a) . . . 301
ANEXO 1 b) . . . 302
ANEXO 1 c) . . . 304
ANEXO 1 d) . . . 305
ANEXO 1 e) . . . 306
ANEXO 1 f) . . . 308
ANEXO 1 g) . . . 309
ANEXO 1 h) . . . 310
ANEXO 1 i) . . . 312
ANEXO 1 j) . . . 313
ANEXO 2A) . . . 315
ANEXO 2B) . . . 315
ANEXO 2C) . . . 316
ANEXO 3 . . . 316

**§ 13. Real Decreto 1893/2004, de 10 de septiembre, por el que se crea la Comisión Interministerial para la coordinación del uno por cien cultural . . . 317**

*Preámbulo* . . . 317
*Artículos* . . . 318
*Disposiciones adicionales* . . . 319
*Disposiciones finales* . . . 319

**§ 14. Orden FOM/25/2019, de 10 de enero, por la que se regula la asignación de recursos, procedentes de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Fomento y por las entidades y empresas del sector público dependientes o vinculadas, a la financiación de 320**

**trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística** . . . . .
*Preámbulo* . . . . . 320
*Artículos* . . . . . 321
*Disposiciones adicionales* . . . . . 324
*Disposiciones transitorias* . . . . . 324
*Disposiciones derogatorias* . . . . . 324
*Disposiciones finales* . . . . . 324

## C -EDIFICACIÓN Y GARANTÍAS DE LOS ADQUIRENTES Y ARRENDATARIOS

**§ 15. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación** . . . . . **325**
*Preámbulo* . . . . . 325
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . . . 328
CAPÍTULO II. Exigencias técnicas y administrativas de la edificación . . . . . 328
CAPÍTULO III. Agentes de la edificación . . . . . 331
CAPÍTULO IV. Responsabilidades y garantías . . . . . 334
*Disposiciones adicionales* . . . . . 337
*Disposiciones transitorias* . . . . . 343
*Disposiciones derogatorias* . . . . . 344
*Disposiciones finales* . . . . . 344

**§ 16. Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura** . . . . . **346**
*Preámbulo* . . . . . 346
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . . . 351
CAPÍTULO II. Protección, fomento, difusión y gobernanza . . . . . 353
*Disposiciones adicionales* . . . . . 356
*Disposiciones transitorias* . . . . . 356
*Disposiciones derogatorias* . . . . . 357
*Disposiciones finales* . . . . . 357

**§ 17. Real Decreto 1125/2023, de 19 de diciembre, por el que se crea y regula la Casa de la Arquitectura** . . . . . **359**
*Preámbulo* . . . . . 359
*Artículos* . . . . . 360
*Disposiciones adicionales* . . . . . 365
*Disposiciones derogatorias* . . . . . 366
*Disposiciones finales* . . . . . 366

**§ 18. Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas** . . . . . **367**
*Preámbulo* . . . . . 367
*Artículos* . . . . . 367
DISPOSICIONES ADICIONALES . . . . . 371
DISPOSICIÓN TRANSITORIA . . . . . 371
DISPOSICIÓN DEROGATORIA. . . . . 371
DISPOSICIÓN FINAL . . . . . 371

**§ 19. Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos** . . . . . **372**
*Preámbulo* . . . . . 372
*Artículos* . . . . . 372
*Disposiciones finales* . . . . . 374

**§ 20. Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias . . . . . 375**

*Preámbulo* . . . . . 375
*Artículos* . . . . . 381
*Disposiciones derogatorias* . . . . . 381
*Disposiciones finales* . . . . . 381
Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias . . . . . 382
LIBRO PRIMERO. Disposiciones generales . . . . . 382
TÍTULO I. Ámbito de aplicación y derechos básicos de los consumidores y usuarios . . . . . 382
CAPÍTULO I. Ámbito de aplicación . . . . . 382
CAPÍTULO II. Derechos básicos de los consumidores y usuarios . . . . . 383
CAPÍTULO III. Protección de la salud y seguridad . . . . . 384
CAPÍTULO IV. Derecho a la información, formación y educación . . . . . 386
CAPÍTULO V. Protección de los legítimos intereses económicos de los consumidores y usuarios . . . . . 387
TÍTULO II. Derecho de representación, consulta y participación y régimen jurídico de las asociaciones de consumidores y usuarios . . . . . 390
CAPÍTULO I. Régimen jurídico básico de las asociaciones de consumidores y usuarios . . . . . 390
CAPÍTULO II. Independencia y transparencia de las asociaciones de consumidores y usuarios . . . . . 392
CAPÍTULO III. Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios . . . . . 393
CAPÍTULO IV. Representación y consulta . . . . . 394
TÍTULO III. Cooperación institucional . . . . . 395
CAPÍTULO I. Conferencia Sectorial de Consumo . . . . . 395
CAPÍTULO II. Cooperación institucional en materia de formación y control de la calidad . . . . . 396
TÍTULO IV. Potestad sancionadora . . . . . 398
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . . . 398
CAPÍTULO II. Infracciones y sanciones . . . . . 399
CAPÍTULO III. Régimen de competencias y puntos de enlace . . . . . 405
TÍTULO V. Procedimientos judiciales y extrajudiciales de protección de los consumidores y usuarios . . . . . 407
CAPÍTULO I. Acciones de cesación . . . . . 407
CAPÍTULO II. Sistema Arbitral del Consumo . . . . . 408
LIBRO SEGUNDO. Contratos y garantías . . . . . 409
TÍTULO I. Contratos con los consumidores y usuarios . . . . . 409
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . . . 409
CAPÍTULO II. Derecho de desistimiento . . . . . 416
TÍTULO II. Condiciones generales y cláusulas abusivas . . . . . 419
CAPITULO I. Cláusulas no negociadas individualmente . . . . . 419
CAPÍTULO II. Cláusulas abusivas . . . . . 419
TÍTULO III. Contratos celebrados a distancia y contratos celebrados fuera del establecimiento mercantil . . . . . 423
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . . . 424
CAPÍTULO II. Información precontractual y contratos . . . . . 426
CAPÍTULO III. Derecho de desistimiento . . . . . 431
CAPÍTULO IV. Ejecución del contrato . . . . . 435
TÍTULO IV. Garantías y servicios posventa . . . . . 436
CAPÍTULO I. Disposiciones generales sobre garantía . . . . . 436
CAPÍTULO II. Responsabilidad del empresario y derechos del consumidor y usuario . . . . . 439
CAPÍTULO III. Ejercicio de derechos por el consumidor y usuario . . . . . 442
CAPÍTULO IV. Modificación de los contenidos o servicios digitales . . . . . 444
CAPÍTULO V. Garantías comerciales y servicios posventa . . . . . 445
LIBRO TERCERO. Responsabilidad civil por bienes o servicios defectuosos . . . . . 446
TÍTULO I. Disposiciones comunes en materia de responsabilidad . . . . . 446
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . . . 446
CAPÍTULO II. Responsabilidad . . . . . 447
TÍTULO II. Disposiciones específicas en materia de responsabilidad . . . . . 447
CAPÍTULO I. Daños causados por productos . . . . . 447
CAPÍTULO II. Daños causados por otros bienes y servicios . . . . . 449
LIBRO CUARTO. Viajes combinados y servicios de viaje vinculados . . . . . 449
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . . . 450
CAPÍTULO I. Ámbito de aplicación y definiciones . . . . . 450
CAPÍTULO II. Disposiciones comunes en materia de responsabilidad . . . . . 452
TÍTULO II. Viajes combinados . . . . . 452
CAPÍTULO I. Obligaciones de información y contenido del contrato de viaje combinado . . . . . 452

CAPÍTULO II. Modificaciones del contrato antes del inicio del viaje combinado . . . 455
CAPÍTULO III. Terminación del contrato de viaje combinado. . . . 456
CAPÍTULO IV. Ejecución del viaje combinado . . . 457
CAPÍTULO V. Garantías . . . 460
TÍTULO III. Servicios de viaje vinculados. . . . 461
TÍTULO IV. De la prescripción de las reclamaciones y régimen sancionador . . . 462
*Disposiciones adicionales* . . . 463
*Disposiciones transitorias* . . . 463
ANEXO I. Información sobre el ejercicio del derecho de desistimiento . . . 465
ANEXO II . . . 467
ANEXO III . . . 471

**§ 21. Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos . . . 475**

*Preámbulo* . . . 475
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 476
CAPÍTULO II. Medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria . . . 477
CAPÍTULO III. Medidas fiscales. . . . 482
CAPÍTULO IV. Procedimiento de ejecución . . . 483
CAPÍTULO V. Acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias . . . 483
CAPÍTULO VI. Régimen sancionador . . . 484
*Disposiciones adicionales* . . . 484
*Disposiciones finales* . . . 484
ANEXO. Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. . . . 485

**§ 22. Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios. [Inclusión parcial] . . . . 489**

*Preámbulo* . . . 489
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 497
TÍTULO II. Nuevo Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad. . . . 497

[ . . . ]

TÍTULO V. Avales a las operaciones de financiación que realicen la Comisión Europea, el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento y el Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo para el apoyo financiero a Ucrania . . . 501
*Disposiciones adicionales* . . . 502
*Disposiciones finales* . . . 502

**§ 23. Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social . . . 504**

*Preámbulo* . . . 504
CAPÍTULO I. Suspensión de los lanzamientos . . . 506
CAPÍTULO II. Medidas de mejora del mercado hipotecario . . . 508
CAPÍTULO III. Mejoras en el procedimiento de ejecución . . . 512
CAPÍTULO IV. Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos . . . 517
*Disposiciones adicionales* . . . 524
*Disposiciones transitorias* . . . 525
*Disposiciones finales* . . . 527

**§ 24. Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo . . . 529**

*Preámbulo* . . . 529
*Artículos* . . . 532
*Disposiciones adicionales* . . . 533

*Disposiciones transitorias* . . . 534
*Disposiciones derogatorias* . . . 534
*Disposiciones finales* . . . 534

**§ 25. Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario . . . 536**

*Preámbulo* . . . 536
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 542
CAPÍTULO II. Normas de protección del prestatario . . . 546
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 546
Sección 2.ª Normas de conducta . . . 553
Sección 3.ª Forma, ejecución y resolución . . . 558
CAPÍTULO III. Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios . . . 560
Sección 1.ª Principios generales . . . 560
Sección 2.ª Intermediarios de crédito inmobiliario . . . 561
Sección 3.ª Representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario . . . 567
Sección 4.ª Prestamistas inmobiliarios . . . 567
CAPÍTULO IV. Régimen sancionador de los intermediarios de crédito, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios . . . 568
*Disposiciones adicionales* . . . 570
*Disposiciones transitorias* . . . 574
*Disposiciones derogatorias* . . . 575
*Disposiciones finales* . . . 575
ANEXO I. Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) . . . 585
ANEXO II. Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE) . . . 596

**§ 26. Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera . . . 600**

*Preámbulo* . . . 600
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 605
CAPÍTULO II. Servicios de asesoramiento . . . 605
CAPÍTULO III. Obligaciones del prestamista . . . 606
Sección 1.ª Registro de los prestamistas . . . 606
Sección 2.ª Información que debe facilitarse al prestatario durante la vigencia del préstamo . . . 607
CAPÍTULO IV. Medios telemáticos para la remisión de documentación por el prestamista al notario . . . 608
*Disposiciones adicionales* . . . 610
*Disposiciones transitorias* . . . 612
*Disposiciones derogatorias* . . . 612
*Disposiciones finales* . . . 612

**§ 27. Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios . . . 614**

*Preámbulo* . . . 614
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 617
CAPÍTULO II. Condiciones técnicas y administrativas para la certificación de la eficiencia energética de los edificios . . . 621
CAPÍTULO III. Etiqueta de eficiencia energética . . . 626
CAPÍTULO IV. Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios . . . 627
CAPÍTULO V. Régimen sancionador . . . 629
*Disposiciones adicionales* . . . 629
*Disposiciones derogatorias* . . . 630
*Disposiciones finales* . . . 630

**§ 28. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana . . . 635**

*Preámbulo* . . . 635
*Artículos* . . . 636
*Disposiciones adicionales* . . . 636
*Disposiciones derogatorias* . . . 636
*Disposiciones finales* . . . 636

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA . . . 636
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 636
TÍTULO I. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos . . . 639
CAPÍTULO I. Estatuto básico del ciudadano . . . 639
CAPÍTULO II. Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística . . . 640
CAPÍTULO III. Estatuto jurídico de la propiedad del suelo . . . 643
CAPÍTULO IV. Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas . . . 648
TÍTULO II. Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles . . . 651
CAPÍTULO I. Bases del régimen del suelo . . . 651
CAPÍTULO II. Reglas procedimentales comunes y normas civiles . . . 654
TÍTULO III. El Informe de Evaluación de los Edificios . . . 660
TÍTULO IV. Cooperación y Colaboración Interadministrativas . . . 660
TÍTULO V. Valoraciones . . . 661
TÍTULO VI. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial . . . 665
TÍTULO VII. Función social de la propiedad y gestión del suelo . . . 669
CAPÍTULO I. Venta y sustitución forzosas . . . 669
CAPÍTULO II. Patrimonios públicos de suelo . . . 670
CAPÍTULO III. Derecho de superficie . . . 671
TÍTULO VIII. Régimen jurídico . . . 672
CAPÍTULO I. Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal . . . 672
CAPÍTULO II. Peticiones, actos y acuerdos . . . 673
CAPÍTULO III. Acciones y recursos . . . 673
CAPÍTULO IV. Registro de la Propiedad . . . 674
*Disposiciones transitorias* . . . 683

**§ 29. Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. [Inclusión parcial] . . . 686**

*Preámbulo* . . . 686
*Artículos* . . . 688
*Disposiciones adicionales* . . . 688
*Disposiciones derogatorias* . . . 688
*Disposiciones finales* . . . 688
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 688
CAPÍTULO I. Objeto, definiciones y principios . . . 688
CAPÍTULO II. Ámbito de aplicación . . . 690
CAPÍTULO III. Autonomía de las personas con discapacidad . . . 691
TÍTULO I. Derechos y obligaciones . . . 692

[ . . . ]

CAPÍTULO V. Derecho a la vida independiente . . . 692
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 692
Sección 2.ª Medidas de acción positiva . . . 694

[ . . . ]

TÍTULO II. Igualdad de oportunidades y no discriminación . . . 695
CAPÍTULO I. Derecho a la igualdad de oportunidades . . . 695
CAPÍTULO II. Medidas de fomento y defensa . . . 696
Sección 1.ª Medidas de fomento . . . 697
Sección 2.ª Medidas de defensa . . . 698

[ . . . ]

SEGUNDA PARTE

NORMATIVA ESTATAL GENERAL EN MATERIA DE V.P.O.

**§ 30. Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial . . . 702**

*Preámbulo* . . . 702
*Artículos* . . . 703
DISPOSICIONES FINALES . . . 705

DISPOSICIONES TRANSITORIAS . . . 706

**§ 31. Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda . . . 708**

*Preámbulo* . . . 708
CAPÍTULO PRIMERO. La vivienda de protección oficial . . . 709
CAPÍTULO SEGUNDO. Las viviendas de protección oficial de promoción privada . . . 712
Sección primera. Régimen legal . . . 712
Sección segunda. Tramitación . . . 714
Sección tercera. Financiación . . . 717
Sección cuarta. Ayuda económica personal para el uso y acceso a viviendas de protección oficial . . . 719
CAPÍTULO TERCERO. La promoción pública de viviendas de protección oficial . . . 721
Sección primera. Promoción . . . 721
Sección segunda. Régimen legal . . . 723
CAPÍTULO CUARTO. Infracciones y sanciones . . . 725
DISPOSICIONES FINALES . . . 727
DISPOSICIONES TRANSITORIAS . . . 727

**§ 32. Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre . . . 730**

*Preámbulo* . . . 730
*Artículos* . . . 730
REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL . . . 730
CAPÍTULO PRIMERO. Régimen de protección . . . 730
CAPÍTULO II. Viviendas de protección oficial . . . 732
Sección 1.ª Definiciones y clasificación . . . 732
Sección 2.ª Ámbito de la protección . . . 734
Sección 3.ª Adquisición y enajenación de terrenos por el Instituto Nacional de la Vivienda . . . 735
CAPÍTULO III. Promoción de viviendas . . . 738
Sección 1.ª Régimen normal . . . 738
Sección 2.ª Régimen excepcional . . . 741
CAPÍTULO IV. Beneficios . . . 745
Sección 1.ª Normas generales . . . 745
Sección 2.ª Exenciones y bonificaciones tributarias . . . 746
Sección 3.ª Préstamos con interés . . . 749
Sección 4.º Anticipos sin interés . . . 751
Sección 5.ª Subvenciones y primas a la construcción . . . 752
Sección 6.ª Expropiación forzosa . . . 753
CAPÍTULO V. Tramitación de expedientes y ejecución de las obras . . . 754
Sección 1ª. Solicitud inicial . . . 755
Sección 2.ª Calificación provisional . . . 755
Sección 3.ª Ejecución de obras . . . 759
Sección 4.ª Calificación definitiva . . . 761
CAPÍTULO VI. Régimen legal de las viviendas de protección oficial . . . 762
Sección 1.ª Normales generales . . . 762
Sección 2.ª Uso propio . . . 767
Sección 3.ª Arrendamiento . . . 767
Sección 4.ª Venta . . . 770
Sección 5.ª Acceso diferido a la propiedad . . . 772
Sección 6.ª Desahucios . . . 774
Sección 7.ª Extinción y descalificación . . . 776
CAPÍTULO VII. Infracciones y su sanción . . . 777
Sección 1.ª Infracciones . . . 777
Sección 2.ª Sanciones . . . 779
Sección 3.ª Tramitación de expedientes sancionadores . . . 780
CAPÍTULO VIII. Organización administrativa del Instituto Nacional de la Vivienda . . . 784
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y ADICIONALES . . . 785
DISPOSICIONES FINALES . . . 788
Anexo I. Disposiciones derogadas . . . 788
Anexo II. Disposiciones que quedan vigentes . . . 791

**§ 33. Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre . . . 792**

*Preámbulo* . . . 792
*Artículos* . . . 792
*Disposiciones finales* . . . 795
ANEXO I . . . 796
ANEXO II . . . 798
ANEXO III . . . 799

**§ 34. Orden de 20 de mayo de 1969 por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968 al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento . . . 801**

*Preámbulo* . . . 801
*Artículos* . . . 801
ORDENANZAS PROVISIONALES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL . . . 802
ORDENANZA 1.ª. Justificación urbanística de los terrenos. . . . 802
ORDENANZA 2.ª. Proyectos de viviendas . . . 802
ORDENANZA 3.ª. Proyectos de urbanización . . . 803
ORDENANZA 4.ª. Presentación de documentos . . . 803
ORDENANZA 5.ª. Aptitud de los terrenos en el medio urbano. . . . 803
ORDENANZA 6.ª. Aptitud de los terrenos en el medio rural . . . 804
ORDENANZA 7.ª. Terrenos situados en zonas de interés histórico-artístico o arqueológico . . . 804
ORDENANZA 8.ª. Valoración de los terrenos . . . 804
ORDENANZA 9.ª. Composición, programas y habitaciones de las viviendas . . . 804
ORDENANZA 10.ª. Dependencias artesanas y agrarias . . . 805
ORDENANZA 11.ª. Altura de la edificación. . . . 805
ORDENANZA 12.ª. Ascensor . . . 806
ORDENANZA 13.ª. Dimensiones de los patios . . . 806
ORDENANZA 14.ª. Chimeneas de ventilación . . . 807
ORDENANZA 15.ª. Orientaciones . . . 807
ORDENANZA 16.ª. Superficie de iluminación y ventilación. . . . 808
ORDENANZA 17.ª. Superficies mínimas de las habitaciones . . . 808
ORDENANZA 18.ª. Retretes y aseos . . . 808
ORDENANZA 19.ª. Escaleras . . . 808
ORDENANZA 20.ª. Disposición de las edificaciones. . . . 809
ORDENANZA 21.ª. Utilización de terrenos . . . 809
ORDENANZA 22.ª. Servicios comunitarios. . . . 809
ORDENANZA 23.ª. Dimensiones de las calles . . . 810
ORDENANZA 24.ª. Pavimentación, arbolado, alumbrado y canalizaciones . . . 810
ORDENANZA 25.ª. Normas constructivas . . . 810
ORDENANZA 26.ª. Instalaciones mínimas . . . 811
ORDENANZA 27.ª. Programa mínimo sanitario . . . 811
ORDENANZA 28.ª. Saneamiento. . . . 811
ORDENANZA 29.ª. Saneamiento de aguas pluviales. Medio urbano . . . 811
ORDENANZA 30.ª. Saneamiento de aguas pluviales. Medio rural . . . 812
ORDENANZA 31.ª. Fosas sépticas . . . 812
ORDENANZA 32.ª. Aislamiento térmico . . . 812
ORDENANZA 33.ª. Instalaciones y dependencias especiales . . . 812
ORDENANZA 34.ª. Garajes . . . 813

## TERCERA PARTE

## PLANES ESTATALES DE VIVIENDA

**§ 35. Resolución de 21 de abril de 2014, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de abril de 2014, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los 816**

**préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995, el programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . .**

*Parte dispositiva* . . . . . 816
ANEXO . . . . . 816
*Preámbulo* . . . . . 816
*Artículos* . . . . . 820

**§ 36. Resolución de 6 de abril de 2015, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de marzo de 2015, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 822**

*Parte dispositiva* . . . . . 822
ANEXO. Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 822
*Preámbulo* . . . . . 822
*Artículos* . . . . . 825

**§ 37. Resolución de 2 de marzo de 2016, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de febrero de 2016, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, el programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 826**

*Parte dispositiva* . . . . . 826
ANEXO. Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, del programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 826
*Preámbulo* . . . . . 826
*Artículos* . . . . . 831

**§ 38. Resolución de 28 de abril de 2017, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 31 de marzo de 2017, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 833**

*Parte dispositiva* . . . . . 833
ANEXO. Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1996 del plan de vivienda 1996-1999, plan de vivienda 2002-2005 y plan de vivienda 2005-2008 . . . . . 833

**§ 39. Resolución de 23 de abril de 2018, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de abril de 2018, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1993 del Plan de Vivienda 1992-1995, programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 837**

*Parte dispositiva* . . . . . 837
ANEXO. Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1993 del Plan de Vivienda 1992-1995, programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 837

**§ 40. Resolución de 20 de marzo de 2019, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 15 de marzo de 2019, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el Marco del Programa 1994 y 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 844**

*Parte dispositiva* . . . . . 844
ANEXO. Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1994 y 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 844

**§ 41. Resolución de 7 de abril de 2020, de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 31 de marzo de 2020, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 850**

*Parte dispositiva* . . . . . 850
ANEXO. Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 850

**§ 42. Resolución de 24 de marzo de 2021, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 23 de marzo de 2021, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008. . . . . 856**

*Parte dispositiva* . . . . . 856
ANEXO. Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 856

**§ 43. Resolución de 30 de marzo de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de marzo de 2022, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 861**

*Parte dispositiva* . . . . . 861
ANEXO. Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 861

**§ 44. Resolución de 4 de abril de 2023, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 4 de abril de 2023, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, del Plan de Vivienda 2002-2005 y del Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 867**

*Parte dispositiva* . . . . . 867
ANEXO. Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, del Plan de Vivienda 2002-2005 y del Plan de Vivienda 2005-2008. . . . . 867

**§ 45. Resolución de 10 de abril de 2024, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de marzo de 2024, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 872**

*Parte dispositiva* . . . . . 872
ANEXO. Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008 . . . . . 872

**§ 46. Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. . . . . 878**

*Preámbulo* . . . . . 878
TÍTULO I. Condiciones generales del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. . . . . 881
TÍTULO II. Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 . . . . . 891
CAPÍTULO 1. Eje 1: Promoción de viviendas protegidas . . . . . 891
Sección 1.ª Programa de promoción de vivienda protegida para alquiler . . . . . 891
Sección 2.ª Programa de promoción de vivienda protegida para venta . . . . . 896
Sección 3.ª Programa de promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos . . . . . 897
CAPÍTULO II. Eje 2: Ayudas a demandantes de viviendas . . . . . 899
Sección 1.ª Programa de ayuda a los inquilinos . . . . . 899
Sección 2.ª Programa de ayudas a adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción y de viviendas usadas. . . . . 899
CAPÍTULO III. Eje 3: Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana. . . . . 902
Sección 1.ª Programa de Áreas de Rehabilitación Integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS) . . . . . 902
Sección 2.ª Programa de Áreas de Renovación Urbana (ARUS) . . . . . 905
Sección 3.ª Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo . . . . . 908
CAPÍTULO IV. Eje 4: Ayudas RENOVE de rehabilitación y eficiencia energética . . . . . 909
Sección 1.ª Programa de ayudas RENOVE a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes . . . . . 909
Sección 2.ª Programa de ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas . . . . . 912
CAPÍTULO V. Eje 5: Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida . . . . . 912
CAPÍTULO VI. Eje 6: Ayudas a instrumentos de información y gestión del plan. . . . . 914
*Disposiciones adicionales* . . . . . 914
*Disposiciones transitorias* . . . . . 916
*Disposiciones derogatorias* . . . . . 919
*Disposiciones finales* . . . . . 919
ANEXO. Glosario de conceptos utilizados en este Real Decreto . . . . . 919

**§ 47. Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad. [Inclusión parcial] . . . . . 926**

[ . . . ]

TÍTULO VI. Medidas en materia de infraestructuras, transporte y vivienda . . . . . 926

[ . . . ]

**§ 48. Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 . . . . . 927**

*Preámbulo* . . . . . 927
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . . . 932
CAPÍTULO II. Programa de subsidiación de préstamos convenidos . . . . . 937
CAPÍTULO III. Programa de ayuda al alquiler de vivienda . . . . . 938
CAPÍTULO IV. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler . . . . . 941
CAPÍTULO V. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria. . . . . 943
CAPÍTULO VI. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas . . . . . 947

CAPÍTULO VII. Disposiciones comunes a los programas de fomento de la rehabilitación edificatoria, de fomento de la regeneración y la renovación urbanas y para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas . . . 951
CAPÍTULO VIII. Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios . . . 952
CAPÍTULO IX. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas . . . 953
CAPÍTULO X. Programa de apoyo a la implantación y gestión del plan . . . 954
CAPÍTULO XI. Control y evaluación . . . 955
*Disposiciones adicionales* . . . 956
*Disposiciones derogatorias* . . . 959
*Disposiciones finales* . . . 959
ANEXO I. Glosario de conceptos utilizados en este real decreto . . . 959
ANEXO II. Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios . . . 962

**§ 49. Orden FOM/2252/2014, de 28 de noviembre, por la que se determina la efectividad de las líneas de ayuda previstas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 . . . 986**

*Preámbulo* . . . 986
*Artículos* . . . 987
*Disposiciones finales* . . . 987

**§ 50. Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 . . . 988**

*Preámbulo* . . . 988
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 995
CAPÍTULO II. Programa de subsidiación de préstamos convenidos . . . 1002
CAPÍTULO III. Programa de ayuda al alquiler de vivienda . . . 1002
CAPÍTULO IV. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables . . . 1005
CAPÍTULO V. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler . . . 1007
CAPÍTULO VI. Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas . . . 1010
CAPÍTULO VII. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas . . . 1017
CAPÍTULO VIII. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural . . . 1022
CAPÍTULO IX. Programa de ayuda a los jóvenes . . . 1026
CAPÍTULO X. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad . . . 1030
CAPÍTULO XI. Seguimiento, control y evaluación . . . 1032
*Disposiciones adicionales* . . . 1034
*Disposiciones transitorias* . . . 1035
*Disposiciones derogatorias* . . . 1035
*Disposiciones finales* . . . 1036

**§ 51. Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 . . . 1037**

*Preámbulo* . . . 1037
*Artículos* . . . 1039

**§ 52. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial] . . . 1045**

*Preámbulo* . . . 1045
CAPÍTULO I. Medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables . . . 1061
Sección 1.ª Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables . . . 1061
I . . . 1061
II . . . 1070
III . . . 1072
IV . . . 1073

V . . . . . 1077

[ . . . ]

*Disposiciones adicionales* . . . . . 1078
*Disposiciones transitorias* . . . . . 1079
*Disposiciones finales* . . . . . 1079

[ . . . ]

**§ 53. Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda. [Inclusión parcial] . 1081**

[ . . . ]

CAPÍTULO VI. Medidas en el ámbito de la Vivienda . . . . . 1081

[ . . . ]

**§ 54. Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes. [Inclusión parcial] . . . . . 1083**

*Preámbulo* . . . . . 1083
CAPÍTULO I. Medidas en materia de vivienda . . . . . 1090
CAPÍTULO II. Medidas en materia de transportes . . . . . 1090
CAPÍTULO III. Medidas en materia de defensa de los consumidores y usuarios . . . . . 1090
*Disposiciones adicionales* . . . . . 1091
*Disposiciones transitorias* . . . . . 1093
*Disposiciones finales* . . . . . 1093

[ . . . ]

**§ 55. Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 . . . . . 1094**

*Preámbulo* . . . . . 1094
*Artículos* . . . . . 1096
*Disposiciones adicionales* . . . . . 1098
*Disposiciones finales* . . . . . 1098

**§ 56. Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia . . . . . 1099**

*Preámbulo* . . . . . 1099
TÍTULO ÚNICO. Medidas para impulsar la actividad de rehabilitación residencial . . . . . 1105
*Disposiciones adicionales* . . . . . 1112
*Disposiciones finales* . . . . . 1114
ANEXO. Relación de viviendas inscritas en el Registro de la Propiedad de Puerto del Arrecife de Lanzarote (Las Palmas) objeto de donación por el Instituto Social de la Marina al Cabildo Insular de Lanzarote, previa aceptación por este de la donación de los mismos. Dispuesta en la disposición adicional segunda . . . . . 1114

**§ 57. Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. . . . . 1116**

*Preámbulo* . . . . . 1116
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . . . 1123
CAPÍTULO II. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio. . . . . 1133

CAPÍTULO III. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación . . . 1140
CAPÍTULO IV. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio . . . 1143
CAPÍTULO V. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas . . . 1153
CAPÍTULO VI. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación . . . 1160
CAPÍTULO VII. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes . . . 1166
CAPÍTULO VIII. Seguimiento, control y evaluación . . . 1172
*Disposiciones finales* . . . 1173
ANEXO I. Información mínima del Libro del edificio existente para la rehabilitación . . . 1174
ANEXO II. Información para la coordinación y seguimiento de los programas . . . 1177

**§ 58. Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. . . . 1180**

*Preámbulo* . . . 1180
TÍTULO I. Del Bono Alquiler Joven . . . 1189
TÍTULO II. Del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 . . . 1195
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 1195
CAPÍTULO II. Programa de subsidiación de préstamos convenidos . . . 1201
CAPÍTULO III. Programa de ayuda al alquiler de vivienda . . . 1201
CAPÍTULO IV. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. . . . 1204
CAPÍTULO V. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida . . . 1206
CAPÍTULO VI. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico . . . 1208
CAPÍTULO VII. Programa de incremento del parque público de viviendas . . . 1213
CAPÍTULO VIII. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad . . . 1215
CAPÍTULO IX. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares . . . 1218
CAPÍTULO X. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social . . . 1221
CAPÍTULO XI. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social . . . 1223
CAPÍTULO XII. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas . . . 1225
CAPÍTULO XIII. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda . . . 1230
CAPÍTULO XIV. Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia . . . 1233
TÍTULO III. Del seguimiento, control y evaluación del Bono Alquiler Joven y del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 . . . 1234
*Disposiciones adicionales* . . . 1236
*Disposiciones derogatorias* . . . 1238
*Disposiciones finales* . . . 1238

**§ 59. Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea. [Inclusión parcial] . . . 1240**

*Preámbulo* . . . 1240
LIBRO PRIMERO. Transposición de directiva de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles . . . 1296

[ . . . ]

LIBRO SEGUNDO. Trasposición de la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a la conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores, y por la que se deroga la Directiva 2010/18/UE del Consejo . . . 1296

[ . . . ]

LIBRO TERCERO. Medidas urgentes para la ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea . . . 1297

[ . . . ]

LIBRO CUARTO. Prórroga de determinadas de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad . . . . . 1297

[ . . . ]

TÍTULO III. Medidas de impulso de la actividad y mantenimiento de la estabilidad económica y social . . . . . 1297

[ . . . ]

LIBRO QUINTO. Adopción de medidas urgentes en el ámbito financiero, socioeconómico, organizativo y procesal 1302

[ . . . ]

TÍTULO III. Medidas de apoyo a la adquisición de vivienda habitual. . . . . 1302

[ . . . ]

*Disposiciones adicionales* . . . . . 1303
*Disposiciones finales* . . . . . 1303

**§ 60. Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía. [Inclusión parcial]. . . . . 1305**

*Preámbulo* . . . . . 1305
TÍTULO I. Medidas en materia económica . . . . . 1353
CAPÍTULO I. Medidas de carácter urgente relativas al régimen de compensaciones y comisiones de reembolso anticipado de operaciones hipotecarias a tipo de interés variable y de conversión a tipo de interés fijo . . . . . 1353

[ . . . ]

TÍTULO II. Medidas fiscales y en materia de financiación local . . . . . 1354
CAPÍTULO I. Medidas fiscales . . . . . 1354

[ . . . ]

TÍTULO III. Medidas en materia energética . . . . . 1356

[ . . . ]

TÍTULO VI. Medidas de carácter social . . . . . 1357

[ . . . ]

CAPÍTULO III. Medidas en materia de vivienda . . . . . 1358
Sección 1.ª Avales para vivienda social o a precio asequible . . . . . 1358
Sección 2.ª Medidas para la protección de personas vulnerables . . . . . 1359
Sección 3.ª Otras medidas . . . . . 1364
*Disposiciones derogatorias* . . . . . 1364
*Disposiciones finales* . . . . . 1364

[ . . . ]

# § 1

## Nota del Autor

Última modificación: 10 de enero de 2024

Este código de la vivienda no pretende ser una recopilación exhaustiva de la normativa vigente en materia de vivienda del Estado y de las Comunidades Autónomas, sino que los autores libremente han recogido aquellas normas que regulan diferentes aspectos relacionados con la vivienda, vivienda libre y protegida, para que puedan ser de utilidad a los distintos operadores jurídicos, configurándose como un sistema normativo debidamente consolidado.

El artículo 149.1.13 de la Constitución Española reconoce la competencia exclusiva del Estado sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, y es dentro de ésta donde, fundamentalmente, se enmarca su competencia en materia de vivienda. En segundo lugar, está la competencia estatal para establecer las bases de ordenación del crédito previsto en el artículo 149.1.11 de la Constitución. A estos dos, se podría añadir un tercer título competencial como es el relativo a la legislación civil.

Por su parte, el artículo 148.1.3 de nuestra Carta Magna, reconoce la competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda, por lo que en sus respectivos Estatutos de Autonomía se faculta a éstas para desarrollar una política propia en esta materia, incluido el fomento y la promoción de la construcción de viviendas, que es, en buena medida, el tipo de actuaciones públicas mediante las que se concreta el desarrollo de la política de vivienda.

En definitiva, el código de la vivienda pretende recoger la normativa estatal en la materia pero tiene una clara vocación de ser desarrollada mediante unos y sucesivos códigos autonómicos, ofreciendo, por ello, una visión completa y global de la normativa de vivienda.

El código se estructura en tres partes. La primera, de normativa general, recoge, por una parte, normativa básica de carácter civil y administrativa, como la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley de Arrendamientos Urbanos, o la Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley de Ordenación de la Edificación, entre otras, que no cabe duda han jugado un papel muy importante en la regulación del subsector de la vivienda y edificación y que hoy en día se mantiene vigente.

Por otra parte, se incluyen en el código normas que como consecuencia de la crisis económica sufrida en España en los últimos tiempos, pretenden dar respuesta a las necesidades sociales de los más desfavorecidos, como por ejemplo la Ley de protección de deudores hipotecarios sin recursos u otras, que se incardinan dentro de la política estatal de fomento como la ley de la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de gran trascendencia en estos momentos y que ha tenido su reflejo en el desarrollo normativo de las comunidades Autónomas.

Queda fuera del mismo el Código Técnico de la Edificación, que aunque es norma estatal, por su extensión y complejidad, es susceptible de ser tratado en un código separado

de este y de forma especial por su naturaleza eminentemente técnica (planos, notas técnicas, cálculos,.).

En la segunda parte, se relacionan aquellas normas estatales en materia de vivienda protegida que, a pesar de su carácter preconstitucional, constituyen, en algunos casos, legislación supletoria en lo no regulado por las Comunidades Autónomas.

En cuanto a la normativa técnica aplicable a las viviendas protegidas hay que señalar que, si bien algunas comunidades autónomas han elaborado sus propias normas de diseño y calidad o han derogado expresamente las Ordenanzas Provisionales de Vivienda de Protección Oficial y normativa complementaria, un número nada desdeñable de aquéllas siguen aplicando la normativa preconstitucional en la materia.

Debemos recordar que fue la Disposición Transitoria 6ª del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda la que señaló que en tanto no se aprobaran las normas técnicas de diseño y calidad previstas en el artículo cinco de este Real Decreto, regirán, respecto a la calidad, las establecidas en las Órdenes ministeriales de veinticuatro de noviembre de mil novecientos setenta y seis y diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y siete, y respecto al diseño, las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por Orden de veinte de mayo de mil novecientos sesenta y nueve.

Así, en este sentido, y en cuanto a las normas de diseño, debemos destacar la Orden de 20 de mayo de 1969 por la que se aprueban las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial. Esta Orden ha sido modificada por las siguientes normas:

- Orden de 4 de mayo de 1970 (BOE nº 111, de 9 de mayo de 1970)
- Orden de 16 de mayo de 1974 (BOE nº 126, de 27 de mayo de 1974)
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (BOE nº 144, de 16 de junio de 1976)
- Orden de 21 de febrero de 1981 (BOE nº 53, de 3 de marzo de 1981)
- Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio (BOE nº 214, de 7 de septiembre de 1981)

Respecto a la normativa técnica de calidad, procede hacer referencia a la Orden de 24 de noviembre de 1976 por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (BOE nº 296, de 10 de diciembre de 1976), modificada por la Orden de 17 de mayo de 1977 por la que se revisan determinadas normas de diseño y calidad de las viviendas sociales (BOE nº 141, de 14 de junio de 1977).

Aunque muchos de estos planes de alguna manera aún continúan vigentes, pues sus efectos se extienden hasta nuestros días, los autores han optado por incluir en este código, únicamente, los últimos Planes de Vivienda, así como la normativa de desarrollo de los mismos.

# § 2

## Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 124, de 25 de mayo de 2023
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2023-12203

FELIPE VI

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley:

### PREÁMBULO

#### I

La Constitución española (CE) reconoce, en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho. Todo ello como proyección de su artículo 9.2, lo que explica su ubicación sistemática en el capítulo III del título I de la norma fundamental, referido a los principios rectores de la política social y económica.

Por su objeto, el derecho constitucional así reconocido incide en el goce del contenido de otros derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE); derechos, todos ellos, que guardan una relación estrecha con los valores de la calidad de vida –de la que habla el propio preámbulo de la norma fundamental– y del libre desarrollo de la personalidad en sociedad (artículo 10.1 CE). Esta incidencia e imbricación también se deduce de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y resalta en la doctrina del Tribunal Constitucional, que es receptiva de aquella. Todo lo cual modula, tanto el derecho de propiedad, como la libertad de empresa, cuando operan en el sector de la vivienda, desde el doble punto de vista de la función social que deben cumplir y del interés general, respectivamente (artículos 33.2, 38, 128.1 y 131.1 CE). Y ello sobre el trasfondo de la igualdad de todos los españoles en cualquier parte del territorio del Estado (artículo 139.1 CE) en los términos del artículo 14 CE y, en particular, de las personas y grupos sociales en situación de especial desventaja (artículo 48 CE) y los legítimos intereses de consumidores y usuarios, de acuerdo con el artículo 51.1 de la Constitución Española.

La vivienda resulta ser, así, un bien esencial de rango constitucional que presenta múltiples dimensiones. Desde esta perspectiva, el propio Tribunal Constitucional ha reiterado que no constituye un título competencial autónomo, sino que puede recaer bajo distintos títulos competenciales estatales o autonómicos dependiendo de cuál sea el enfoque y cuáles los instrumentos regulatorios utilizados en cada caso por el legislador. Dicha complejidad competencial es clara consecuencia de las distintas dimensiones constitucionales que presenta la vivienda.

La vivienda constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas. Pero también, desde el punto de vista de su soporte físico, es un bien que acota un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión. De hecho, en el conjunto de la edificación urbana, la vivienda ocupa el 80% del espacio construido y, como tal, es un factor determinante de la estructuración espacial.

Es lógico que, dada su relevancia social, el derecho a la vivienda se recoja en importantes declaraciones internacionales, como la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la 183.ª Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, de 10 de diciembre de 1948. Su artículo 25.1 prevé que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, tanto a él o ella, como a su familia, la vivienda. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966, reconoce también en su artículo 11.1, el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado incluyendo, entre otros, una vivienda igualmente adecuada. Asimismo, la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad sigue esta misma línea, reconociendo a lo largo de su articulado la necesidad de garantizar la accesibilidad como presupuesto fundamental para el disfrute de una vivienda adecuada.

La Unión Europea también ha avanzado en el reconocimiento del derecho a la vivienda de toda persona, que se recogió en la Carta Social Europea de 1961 y se reforzó en la Carta Social Europea revisada en 1996, según la cual las partes se comprometen a adoptar medidas destinadas «a favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente; a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación y a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes». También el artículo 19 del Pilar Europeo de derechos sociales, incorpora la vivienda entre los principios y los derechos esenciales para el funcionamiento de los sistemas de bienestar europeo y, por último, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 establece en su artículo 34.3 que «con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales».

En esta misma línea se ha expresado la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, en la que se pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y estatales aplicables, y que garanticen la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna. En suma, la normativa internacional más actual es consciente del proceso de segregación de facto en el acceso a la vivienda de la que es víctima gran parte de la población, especialmente jóvenes y familias y colectivos vulnerables. Como consecuencia, sus postulados demandan un cambio de paradigma en la consideración jurídica de la vivienda, para reforzar su función como servicio social de interés general. Sólo de este modo será posible garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna y asequible para todas las personas jóvenes, y especialmente a aquellos colectivos en riesgo de exclusión, reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental e incluyendo en el mismo el acceso a los servicios básicos definidos en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, contribuyendo así a garantizar la vida digna en un entorno adecuado y a erradicar la pobreza en todas sus formas.

Por su parte, las Agendas Urbanas internacionales prestan especial atención, también, a la vivienda y, en concreto, la Agenda Urbana Española, alineada con estas y con los objetivos de desarrollo sostenible que proclama la Agenda 2030, reclama la promoción de medidas y la adopción de políticas en materia de vivienda que respalden la realización progresiva del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada, a precios asequibles; que luchen contra todas las formas de discriminación y violencia, especialmente en materia de género; que impidan los desalojos forzosos arbitrarios y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar erradicando el fenómeno del sinhogarismo, de quienes padecen situaciones de vulnerabilidad, de los grupos sociales con bajos ingresos y especiales dificultades y de las personas con discapacidad; a la vez que propician la participación y la colaboración de las comunidades y de todas las personas interesadas. Estas nuevas Agendas, tanto nacional, como internacionales, muestran a los Estados y demás escalones de Administración Pública la necesidad de reconocer la función social del suelo y de la vivienda y su compromiso a favor de una amplia gama de opciones de creación de vivienda, de promoción de diversos tipos de tenencia y de enfoques centrados, en suma, en las personas. Todo ello en el marco de una visión inclusiva de los asentamientos humanos.

Asimismo, la aprobación de la presente ley cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, relativo a la reforma C02.R03 «Ley de Vivienda» recogido en el número 22 del anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la entrada en vigor de una norma que incluye acciones de apoyo al aumento de la oferta de viviendas que cumplan los requisitos de los edificios de consumo de energía casi nulo, estrechamente vinculado a los objetivos que marca la propia definición de vivienda digna y adecuada a los que se orienta el conjunto de medidas adoptadas.

El deber impuesto por el artículo 47 CE incumbe a todos los poderes públicos sin excepción, que están obligados a cumplirlo en el marco de sus respectivas esferas de competencia. Esta ley debe entenderse, por tanto, en el contexto del cumplimiento por parte del Estado de la obligación que, en el marco de sus competencias constitucionales, le incumbe en la protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y a su disfrute. Su dictado se produce, además, en un momento especialmente relevante, cuando tras la crisis económica y financiera de la última década y en el contexto de una progresiva recuperación tras la difícil situación a la que abocó la pandemia a muchas personas y hogares, una parte importante de la población sigue sufriendo severos impactos de la misma, focalizados en muchos casos en la pérdida de la vivienda o en la imposibilidad de acceder a ella en condiciones asequibles, y tras la aprobación de un buen número de normas autonómicas que, de forma más coyuntural que estructural, han tratado de dar respuesta a las necesidades sociales de vivienda más perentorias. De hecho, una gran mayoría de dichas leyes son de segunda generación, es decir, han sido aprobadas estando vigentes las primeras o segundas leyes de vivienda de las respectivas Comunidades Autónomas.

Contrasta, por ello, la ausencia en las políticas legislativas del Estado de una norma en materia de vivienda que, al igual que existe en otros ámbitos con los que está íntimamente relacionada, fije aquellas condiciones básicas y de igualdad que garanticen un tratamiento uniforme del derecho a la vivienda que reconoce la Constitución, además de aquellos otros aspectos que, por virtud de sus títulos competenciales, le corresponden. El propio Tribunal Constitucional, en una suerte de reproche al legislador estatal, ha puesto en evidencia la inexistencia de una legislación estatal sobre vivienda que sirva como parámetro de constitucionalidad a la elevada producción normativa autonómica en la materia. La Sentencia 16/2018, de 22 de febrero, por citar alguna de ellas, justifica la imposibilidad de considerar que una norma autonómica contradice las competencias estatales cuando el legislador estatal no ha «dictado, para asegurar una cierta igualdad en el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad privada, una norma que reserve al propietario de viviendas (o de edificaciones en general) la decisión de tenerlas permanentemente habitadas» (F.J. 8.a). También, recuerda la Sentencia 80/2018, de 5 de julio, que «No habiendo el legislador estatal ejercido la habilitación que el art. 149.1.1.ª CE le otorga, resulta necesario afirmar que el legislador autonómico en materia de vivienda, en el momento en el que realizamos

este enjuiciamiento, no encuentra límites desde esta perspectiva constitucional». Esta misma doctrina jurisprudencial se reitera en otras sentencias como la 32/2018, de 10 de abril, y la 43/2018, de 26 de abril.

Esta ley es, por tanto, la primera ley estatal reguladora del derecho a la vivienda desde la aprobación de la Constitución, si bien, no puede decirse que el Estado haya estado ausente en las políticas de vivienda. Es bien conocida la importante asignación de fondos públicos a través de ayudas correspondientes al ámbito fiscal y la aprobación sistemática y continuada durante toda la democracia de los conocidos Planes de Vivienda que han tenido una amplia e indudable repercusión sobre la población. No obstante, todos ellos mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido, defendiendo y materializando una política de vivienda basada fundamentalmente en el fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas, la ocupación de nuevos suelos con el consiguiente crecimiento de las ciudades y la apuesta por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda.

Esta política expansiva y de fomento de la propiedad, comenzó a reorientarse hacia la rehabilitación y el alquiler, con el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, regulado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Los siguientes planes estatales: el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 regulado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, sirven para confirmar y reforzar este cambio de modelo.

No obstante, aún existen importantes desequilibrios entre la nueva construcción y la actividad de rehabilitación y entre la tenencia de vivienda en propiedad y en alquiler, a lo que se suma el hecho de que los parques públicos de vivienda en alquiler sean del todo insuficientes para atender la necesidad de aquellas personas y hogares que tienen más dificultades para acceder al mercado por sus escasos medios económicos. Valga el dato de que, del total de las viviendas construidas entre el año 1962 y el año 2020, el 31,5 % fueron viviendas protegidas, es decir, unos 5,7 millones de viviendas que se promovieron al amparo de algún régimen de protección pública, pero que en su mayoría y pese al importante esfuerzo público realizado en su promoción y construcción, han dejado de estar sujetas, en plazos relativamente cortos, a ningún tipo de límite de venta o alquiler.

También desde el punto de vista territorial, es preciso reconocer que los desequilibrios en el acceso a la vivienda no se producen únicamente en los entornos urbanos y en las grandes ciudades, sino que también en el medio rural se identifica en muchas ocasiones una insuficiente oferta de vivienda disponible en adecuadas condiciones y son necesarias acciones encaminadas a la recuperación, rehabilitación o adaptación del parque edificatorio existente, que precisan el particular apoyo de los poderes públicos. Así, se hace necesario que todas las administraciones, en el ejercicio de sus competencias sobre vivienda, garanticen el acceso a la vivienda en las áreas rurales, especialmente para los colectivos vulnerables, impulsando la cohesión territorial y facilitando la lucha contra la despoblación.

Hoy se considera imprescindible que la planificación económica en materia de vivienda cuente con un marco legislativo estable, una de cuyas misiones trata de cumplir esta ley.

En lo que se refiere a la calidad del parque de viviendas, la normativa estatal de edificación establece requisitos y exigencias básicas que afectan directamente a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de las viviendas. Sin embargo, dichas exigencias sólo aplican en aquellas viviendas de nueva construcción o en determinadas intervenciones sobre las existentes y no se dota de instrumentos efectivos para asegurar el conocimiento efectivo por parte del adquirente o arrendatario de la calidad y prestaciones de la vivienda que es objeto de la operación inmobiliaria, un aspecto clave para asegurar su adecuación al derecho constitucional. Por ello se hace necesario establecer unos principios generales de actuación para garantizar que en tales operaciones se disponga de la información suficiente para contrastar a través de los datos y características de la vivienda, que puede ser considerada como digna y adecuada para que una persona o unidad de convivencia pueda habitarla y disfrutar de ella, tal y como reclama la Constitución.

II

Conforme al artículo 148.3 de la Constitución, todas las Comunidades Autónomas tienen asumida en sus Estatutos de Autonomía, sin excepción, la competencia plena en materia de vivienda. A diferencia del Estado, que sólo puede incidir, con distinto alcance y sobre la base de títulos competenciales diversos, en la política de vivienda, los legisladores autonómicos pueden formular completos programas normativos de la acción pública en la materia. Uno y otras están abocados, por tanto, a articular sus respectivas actuaciones de modo que puedan desplegarse en un marco normativo coherente, estable y seguro que haga posible la realidad del derecho reconocido en el artículo 47 de la Constitución en ejecución de las medidas, acciones, planes y programas correspondientes y la igualdad básica de todos los españoles en relación con dicho derecho.

La jurisprudencia constitucional también ha avalado este esquema de concurrencia competencial. La Sentencia clave a estos efectos es la Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, que tuvo como objeto de análisis uno de los planes de vivienda estatales de protección pública a la vivienda y que amparó la dinámica de dichos planes. Dicha Sentencia, al lado de otras posteriores, han mantenido, en lo básico, el esquema inicial del Tribunal Constitucional, que amparó la competencia estatal para aprobar los planes de vivienda, fundamentalmente con base en el artículo 149.1.13.ª CE, que atribuye al Estado la competencia relativa a la planificación general de la actividad económica, en concreto el establecimiento de bases y coordinación de esta planificación.

Pero, existen otros títulos competenciales que exigen al Estado abordar esta tarea legislativa. En primer lugar, el del artículo 149.1.1.ª CE para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, en este caso, en relación con el derecho de propiedad de la vivienda, pero también con el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada e incluso con los derechos a la intimidad y la inviolabilidad del domicilio, puesto que la vivienda habitual es donde la inmensa mayoría de las personas tienen su domicilio y ejercen la intimidad de su vida personal y familiar. La dignidad y adecuación de la vivienda son, pues, condiciones asimismo para el ejercicio de estos derechos de las personas que las habitan.

En segundo lugar, están las competencias estatales en materia de legislación mercantil (artículo 149.1.6.ª CE) y civil (artículo 149.1.8.ª CE) en relación con los contratos vinculados al acceso a la vivienda, tal y como ha admitido sin vacilar la jurisprudencia constitucional (*vid.,* por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional 15/1989, de 26 de enero). En tercer lugar, cabe citar el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito, banca y seguros (artículo 149.1.11.ª CE), resultando obvio que la producción de viviendas por las empresas promotoras y su adquisición por parte de la ciudadanía requiere, de forma mayoritaria, de préstamos otorgados por las entidades de crédito, materia en la que la competencia estatal es relevante. En íntima conexión con esta competencia estatal se encontraría también la relativa a hacienda general y deuda del Estado (artículo 149.1.14.ª), que constituyen títulos competenciales que se han venido ejerciendo por el Estado en la regulación de los préstamos convenidos o cualificados o en el otorgamiento de ayudas económicas. En último lugar, la competencia estatal para dictar legislación básica sobre protección del medio ambiente (artículo 149.1.23.ª CE), también lleva al Estado a dictar una norma en materia de vivienda, habida cuenta de la repercusión ambiental de la producción y utilización de las viviendas, así como la competencia relativa a las bases del régimen minero y energético (artículo 149.1.25.ª CE), puesto que el subsector vivienda es un ámbito clave en relación con las medidas de eficiencia y ahorro de energía.

Esto es, toda una pléyade de títulos competenciales, cuyo ejercicio estatal exige la aprobación de normas estatales sobre la materia vivienda, sin perjuicio, naturalmente, del legítimo ejercicio de las competencias exclusivas en dicha materia asumidas por las Comunidades Autónomas y también por otras Administraciones públicas, particularmente la municipal, a la que se atribuye como competencia propia la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera en virtud del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

III

La presente Ley de vivienda, sobre la base de las referidas competencias estatales, busca el establecimiento de una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda que tanto afectan, como se ha señalado, no sólo a la satisfacción del propio derecho de acceso a la vivienda, sino también a la de otros derechos constitucionales y a la actividad económica del país. Y ello desde una doble vertiente, una jurídico-pública, como es la contemplada, principalmente, en el título preliminar y en los títulos I a III, y otra vertiente jurídico-privada, más presente en el título IV.

Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por la ley son los siguientes:

− Establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, así como de los asociados a la propiedad de vivienda, aplicable a todo el territorio nacional.

− Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.

− Dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad de las viviendas, garantizando así la dignidad y la salud de las personas que las habitan.

− Definir los aspectos fundamentales de la planificación y programación estatales en materia de vivienda, con objeto de favorecer el ejercicio del derecho constitucional en todo el territorio.

− Regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender a aquellos sectores de la población con mayores dificultades de acceso.

− Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.

− Mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso.

Para avanzar en el cumplimiento de estos objetivos, la ley se estructura en cinco títulos y contiene 36 artículos, seis disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y nueve disposiciones finales.

En primer lugar, en el título preliminar, se concretan el objeto y los fines de la ley y se establecen las correspondientes definiciones legales. Además, se configuran las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un servicio de interés general, tanto mediante la creación y gestión de parques públicos de vivienda como a través de aquellas actuaciones, públicas y privadas, que tengan por objetivo la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Las políticas públicas en materia de vivienda han de orientarse desde esta doble perspectiva, de un lado, es imprescindible para cumplir el mandato del artículo 47 CE, que las administraciones territoriales competentes desarrollen sus respectivos parques públicos de vivienda para destinarlos, con carácter prioritario, a satisfacer la necesidad de vivienda de aquellos colectivos más desfavorecidos, en situaciones de vulnerabilidad o exclusión social y, con carácter general, de todos aquellos que tengan dificultades de acceso a la vivienda en el mercado.

De otro lado, las políticas públicas deben favorecer la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responda a la demanda existente y permita el equilibrio del mercado, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento del mismo.

Finalmente, el título preliminar regula también, a modo de como se hace ya en el ámbito del urbanismo, o el medioambiental, la acción pública para exigir el cumplimiento de la normativa aplicable en esta materia y define el principio de igualdad y no discriminación en el ámbito de la vivienda.

En el título I, se regulan aspectos esenciales del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, recogiendo el estatuto básico del ciudadano en relación con la vivienda,

así como el régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda, definiendo las facultades y deberes que comporta. Entre otros aspectos, en zonas de mercado residencial tensionado se introduce un deber legal de información por parte de los grandes tenedores, a requerimiento de la Administración competente en materia de vivienda, con objeto de asegurar el cumplimiento de los deberes asociados al derecho de propiedad de la vivienda, especialmente en estos entornos en los que debe evitarse prácticas de retención y desocupación indebidas, que podrían tener efectos muy negativos en el mercado residencial a nivel local.

En este contexto, se entiende la definición de carácter general del concepto de «gran tenedor», como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 $m^2$, en los términos ya recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, acotándose en el texto de la ley a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial. Si bien, se especifica que tal definición general podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado, pudiendo alcanzar a titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial que estén ubicados en dichos entornos.

En todo caso, las definiciones recogidas en la ley se establecen a los efectos de lo dispuesto en la propia ley, respetando en todo caso las definiciones existentes o las que pudieran adoptarse en el marco de las legislaciones de las comunidades autónomas sobre esta materia.

A través de todo ello se trata de favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en las zonas definidas como de mercado residencial tensionado, promoviendo los instrumentos, la planificación y las medidas necesarias para revertir, desde los poderes públicos, tal situación. No puede dejar de reconocerse que buena parte de estos contenidos normativos ya se encontraban presentes, de una u otra forma, en algunas leyes autonómicas, pero es precisamente la ausencia de regulación en otras Comunidades Autónomas, la que enfatiza la necesidad de establecer, precisamente por el Estado, unos mimbres legales comunes de aspectos tan esenciales y básicos para las políticas de protección del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. Entre ellos, que las facultades de las personas propietarias no amparan el uso antisocial de la vivienda o la discriminación por cualquier razón, entre otras. También la definición de los derechos y deberes básicos del propietario de vivienda, como el de uso y disfrute de la misma, de manera efectiva.

De esta forma la ley establece un estatuto de derechos y deberes de los propietarios de vivienda que atiende a las características de la propia vivienda y el edificio en que se enclava, del entorno urbano o rural y a las particularidades del titular del inmueble, aspectos todos ellos que inciden en la salvaguarda de la función social que debe ser inherente a la vivienda.

En el título II, se recogen los aspectos fundamentales de la actuación pública en materia de vivienda, precisando algunos principios vinculados a la ordenación territorial y urbanística y regulando las herramientas básicas de la planificación estatal en esta materia, con plena salvaguarda de la competencia autonómica en esta materia.

Así, la ley articula las políticas de planificación y programación públicas, sobre dos categorías de vivienda protegida: vivienda social y vivienda de precio limitado.

El parque de vivienda social está integrado por el conjunto de viviendas sobre suelo de titularidad pública, destinado al alquiler, cesión u otras formas de tenencia temporal, orientado, de manera prioritaria, a atender las necesidades de los sectores de población con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Dentro del parque de vivienda social se encuentran las viviendas dotacionales públicas, que son aquellas que ocupan terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o que forman parte de edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Las viviendas dotacionales públicas podrán gestionarse por las administraciones públicas, sus entidades dependientes o entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, para garantizar el acceso a las mismas a personas en situaciones de vulnerabilidad o en exclusión social, en régimen de

alquiler, derecho de superficie u otras modalidades de tenencia temporal admitidas por la legislación aplicable.

Las viviendas dotacionales públicas, junto con el resto de la vivienda social, formará parte del parque público de vivienda que se regula específicamente en el título III, y que estará sujeto a limitaciones para asegurar su pervivencia y su destino como instrumento al servicio de las políticas de vivienda.

La ley establece varios mecanismos para ampliar la oferta de vivienda social: se permitirá que se califique como uso compatible de los suelos dotacionales, el uso de vivienda dotacional pública; se podrá obtener suelo para vivienda dotacional o social con cargo a actuaciones de trasformación urbanística y, además, se garantiza que se construya vivienda dotacional en los suelos procedentes del cumplimiento del deber previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Para ello se impide que, en los municipios donde exista desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda habitual, pueda sustituirse la entrega de este suelo por otras formas de cumplimiento del deber o que se pueda destinar a otros usos de interés social distintos al anterior.

En segundo lugar, dentro de la vivienda protegida se define la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado. La vivienda protegida de precio limitado estará destinada a diferentes regímenes de tenencia y su volumen y características en cuanto a superficies y precios estará condicionado en todo caso a la demanda y necesidades de los hogares en su ámbito territorial.

La vivienda protegida de precio limitado podrá ejecutarse, al igual que las otras modalidades de vivienda protegida, sobre las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que prevé la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en cuyo caso deberán mantener dicha condición de forma permanente en tanto que se mantenga el destino de ese suelo. Si bien, la vivienda de precio limitado también podrá desarrollarse sobre suelos calificados con el uso de vivienda libre.

En todo caso, la ley garantiza que la vivienda protegida, ya sea social o de precio limitado, no pueda descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación inferior a treinta años. En el resto de los supuestos en los que la calificación urbanística del suelo imponga dicho destino, ésta no podrá modificarse como tampoco podrán descalificarse las viviendas sobre dichos suelos.

Pero también es importante destacar la introducción del concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, considerándose como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. De esta forma, se busca la implicación de todos los agentes públicos, privados y tercer sector en la búsqueda de soluciones de los problemas de oferta de vivienda y la orientación a tal fin del parque de vivienda existente, vinculando siempre los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

Se incluye también dentro del título II la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, que podrán efectuar las Administraciones competentes en materia de vivienda a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, estableciéndose unas reglas procedimentales para su declaración a los efectos de la

legislación estatal. Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos tensionados es la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios observados.

En todo caso, debe destacarse que el objetivo común de las distintas administraciones públicas para dotar a la ciudadanía de una vivienda digna y adecuada hace necesario establecer los mecanismos y órganos de colaboración y cooperación para garantizar su participación y eficiencia en la consecución de la garantía constitucional, sin renunciar al ámbito competencial correspondiente. Particularmente, el Estado se dota de los planes estatales en materia de vivienda y de los diferentes programas en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural, cuyo contenido no se encuentra únicamente circunscrito a las ayudas públicas, sino que establece un conjunto de objetivos, líneas de acción, medidas y programas que, sobre un ámbito temporal plurianual, deben marcar periódicamente la política del Estado en estas materias.

En estos planes serán prioritarias, entre otras actuaciones estatales, aquellas que fomenten la utilización adecuada y la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial; la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas que constituyan residencia habitual y que tengan por objeto el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad previstos en la ley así como las que contribuyan a mejorar la eficiencia energética, promuevan la utilización de energías renovables y la accesibilidad universal del parque edificado, favoreciendo en todo caso un incremento de la oferta de vivienda asequible de las máximas prestaciones, que van más allá del cumplimiento de los requisitos de los edificios de consumo de energía casi nulo (EECN), en el contexto de lo previsto en el Componente 2 «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana» del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, siendo prioritarias las actuaciones vinculadas con la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda; la construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como aquellas que promuevan la aplicación de tipologías edificatorias que respondan a las necesidades propias de las distintas etapas de la vida de las personas y los hogares, así como a las actuales necesidades sociales y composición de las unidades de convivencia.

Por último, se establece el Consejo Asesor de Vivienda, como un órgano consultivo para las políticas estatales de vivienda, cuya creación deberá ser objeto de desarrollo reglamentario y que asegurará la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda.

En el título III se establece la regulación del régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, una de las apuestas más significativas de esta ley. Dichos parques públicos, casi inexistentes en España si se comparan con la media de la Unión Europea, son fundamentales para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a amplios grupos sociales y para poder paliar los efectos de los graves desajustes del mercado. Según las últimas estimaciones del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se puede señalar que en España existe un parque de vivienda social, considerando como tal, exclusivamente, la vivienda en alquiler de titularidad pública, situado en el entorno de las 290.000 viviendas. De las cuales, unas 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y entidades dependientes, y otras 110.000 viviendas son de titularidad de los ayuntamientos y entidades dependientes. Este parque de 290.000 viviendas sociales apenas ofrece cobertura a un 1,6 % de los 18,6 millones de hogares que habitan en España, lo 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, considerando el total del parque de vivienda social.

Esta insuficiencia de los parques públicos de vivienda explica, en buena medida, las extraordinarias dificultades de amplias capas de la población para disponer de una vivienda que se adapte a sus necesidades y a sus capacidades económicas. Tal es el caso, por ejemplo, de las personas jóvenes que tienen que retrasar la edad de emancipación por sus dificultades para la incorporación al mercado de trabajo y el acceso a la vivienda. De hecho, la edad media de emancipación en nuestro país ha sufrido un importante retroceso con motivo de la crisis económica, situándose en 2020, según los últimos datos de Eurostat, en

29,8 años, muy por encima de la media de la Unión Europea, que se sitúa en los 26,4 años. Merecen también especial consideración las personas que a consecuencia de la crisis económica o en el contexto de la crisis sanitaria derivada de la pandemia, han perdido la vivienda que habitaban; los hogares monoparentales, en notable aumento; los de personas mayores, especialmente mujeres; con bajos ingresos; las personas sin hogar y todos aquellos colectivos que no pueden satisfacer su necesidad de vivienda en las condiciones del mercado. A estas circunstancias se ha unido en el pasado la venta de parte de dichas viviendas públicas en determinados lugares de España a fondos de inversión, reduciendo el ya de por sí menguado parque de vivienda social existente en nuestro país.

En este contexto, la ley apuesta por unos parques públicos que se nutrirán del desarrollo urbanístico y edificatorio de suelos de titularidad pública, para lo que pueden contar con fórmulas de colaboración público-privada. Pero también integrarán el parque público las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social o cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas, que sea susceptible de destinarse a los fines del parque público de vivienda.

De esta forma, la ley evita que vuelvan a repetirse indebidas enajenaciones del parque público de vivienda, y se establece un patrimonio separado en el que los ingresos obtenidos deberán destinarse siempre a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda. La ley establece que los ingresos procedentes de las sanciones que pudieran imponerse por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como los ingresos procedentes de la enajenación de los bienes patrimoniales del parque público de vivienda deberán tener como único destino el de sufragar las políticas públicas de vivienda, en los términos y condiciones establecidas.

El título IV se centra en el refuerzo de la protección en las operaciones de compra o alquiler de vivienda, estableciendo una serie de garantías y obligaciones de información a la que tienen derecho las personas o entidades adquirentes o arrendatarias de vivienda, y una serie de responsabilidades derivadas de su incumplimiento, ya se trate del vendedor o del intermediario en la operación inmobiliaria. En particular, se establece como derecho de las personas demandantes, adquirientes o arrendatarias de vivienda, el de recibir información en formato accesible, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, que asegure el pleno conocimiento de las condiciones de la vivienda objeto de la operación. Asimismo, se establecen determinados requisitos básicos de los agentes inmobiliarios y de la información o publicidad a los que deben sujetarse los operadores.

En el mismo título IV se recoge, sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter mínimo, la información que la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta puede requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta.

El título IV se cierra con una serie de medidas encaminadas a la mejora de la información y el compromiso con la transparencia en materia de vivienda, con objeto de asegurar el adecuado funcionamiento del mercado de la vivienda y el acceso a la información, en determinados ámbitos que son estratégicos para la definición de las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Entre estos ámbitos destaca la vivienda pública. Una materia sobre la que instituciones como el Defensor del Pueblo han manifestado de forma expresa la necesidad de avanzar en información y transparencia y en la que existe en España un importante déficit. En este contexto, se establece la obligación de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y una memoria anual en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente y, en particular, por parte de las personas y hogares con menores recursos.

Asimismo, se incluyen otros ámbitos en los que se establecen objetivos y acciones de mejora de la información y la transparencia, a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Entre ellos figura la cuantificación de las inversiones anuales en los principales programas

de política de vivienda, la aproximación a la vivienda deshabitada o vacía en el ámbito territorial, la caracterización de la demanda de vivienda, necesaria para orientar las principales medidas en materia de política económica y fiscal, así como el suelo público disponible para vivienda, especificando aquel que forma parte del patrimonio público de suelo, en virtud del deber legal de cesión establecido en la legislación estatal de suelo.

Finaliza la ley con seis disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y nueve disposiciones finales.

A través de la disposición adicional primera se establece la creación de una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda, que estará vinculada a los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, al Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local, con el objeto de incrementar la información disponible para el seguimiento de las medidas, reforzando la coordinación con las comunidades autónomas en materia de intercambio de información sobre la vivienda en alquiler, y estableciendo un proceso específico de colaboración con las comunidades autónomas que hayan avanzado en la conformación de sistemas de referencia de precios del alquiler en sus respectivos ámbitos territoriales.

Por su parte, la disposición adicional segunda refuerza la política de vivienda como prioridad en la gestión patrimonial del Estado y, de un modo especial, en aquellos ámbitos que hayan sido declarados como zonas de mercado residencial tensionado, en los que es preciso movilizar todo el suelo que potencialmente pueda ser destinado a usos residenciales para hacer frente a la escasez de oferta asequible que caracteriza dichos entornos.

En la disposición adicional tercera se establece la previsión de un proceso de revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial, que tendrá lugar a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, sobre la base de la cooperación con las Administraciones competentes en materia de vivienda.

La disposición adicional cuarta regula la aplicación de los recursos de los planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, introducidos en la modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que se recoge en la disposición final quinta de la ley.

En la disposición adicional quinta se establece la constitución de un grupo de trabajo para la mejora de la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada.

En cuanto a la disposición adicional sexta, por su particular relevancia en el ámbito de la vivienda, se regulan determinados aspectos de la actividad de los administradores de fincas, teniendo en cuenta que es un colectivo profesional de gran importancia para asegurar la garantía y protección de los derechos de los consumidores.

El régimen transitorio de la ley incluye cuatro disposiciones transitorias. La disposición transitoria primera establece que las viviendas que estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública a la entrada en vigor de la ley, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen y, en cuanto a las viviendas que formen parte del parque público de vivienda, establece que se regirán por lo dispuesto en la ley y en las disposiciones de la legislación en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio que los regulen.

La disposición transitoria segunda introduce una serie de objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales, que operará en defecto de marcos temporales y metas específicas definidas por parte de las administraciones territoriales competentes. En particular, se marca el objetivo de alcanzar el 20 por ciento de vivienda destinada a políticas sociales en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado, así como unas obligaciones de evaluación anual del grado de consecución de los objetivos y metas establecidas.

Por su parte, en la disposición transitoria tercera, se establece la sujeción de los procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 al procedimiento de conciliación o intermediación previsto en la modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que se recoge en la disposición final quinta de la ley.

En cuanto a la disposición transitoria cuarta, recoge el régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley, y especifica la continuidad de la vigencia de las medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

En cuanto a la disposición derogatoria única recoge la derogación a la entrada en vigor de la ley de cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en ella.

En relación con las disposiciones finales, en la disposición final primera, se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estableciendo para las viviendas arrendadas, la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor y, en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.

Asimismo, en estas zonas de mercado residencial tensionado, cuando el propietario sea un gran tenedor, o en el caso de viviendas que no hubiesen estado arrendadas como vivienda habitual en los últimos cinco años cuando ello se justifique en la declaración de la zona, no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, cuya aplicación se define a través de una nueva disposición transitoria que se introduce en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En la misma disposición final primera se introducen también determinadas mejoras en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda a través de diferentes modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Entre ellas, se puede destacar la introducción de una prórroga extraordinaria de un año al término del contrato, que podrá solicitarse en situaciones acreditadas de vulnerabilidad social y económica cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda, así como el establecimiento de la obligación de que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato sean a cargo del arrendador.

Finalmente, la disposición final primera, con objeto de evitar incrementos desproporcionados en las actualizaciones anuales de los contratos de alquiler de vivienda, a través de la introducción de una nueva disposición adicional en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, encomienda al Instituto Nacional de Estadística la definición, antes de la finalización del año 2024, de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La disposición final segunda recoge una serie de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF, a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda. En particular, se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la actual reducción del 60 por ciento en el rendimiento neto del alquiler de vivienda, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del 50 %, que podrá incrementarse hasta el 90 por ciento, en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado con una reducción de al menos un 5 por ciento sobre el contrato anterior. Esta reducción podrá alcanzar el 70 por ciento cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o

protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler. Y, podrá alcanzar una reducción del 60 por ciento sobre el rendimiento neto cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

A través de la disposición final tercera se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley. Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de que tenga un mayor efecto en la optimización del uso del parque edificatorio residencial y refuerce el instrumento de los Ayuntamientos para hacer frente a situaciones de vivienda desocupada a través de la fiscalidad.

Por su parte, la disposición final cuarta modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, incrementando el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida del 30 al 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización, y del 10 al 20 por ciento en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

A través de la disposición final quinta se introducen importantes mejoras en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad, a través de una modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Entre otros aspectos, se puede destacar la eliminación de la necesidad de consentimiento del interesado en el traslado a las Administraciones públicas competentes para comprobar su situación de vulnerabilidad en procedimientos de desahucio, se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad, se introducen diferentes mejoras técnicas en la redacción y, de acuerdo con los estándares jurisprudenciales e internacionales, no se establece un sistema de suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia si se acredita vulnerabilidad, sino un sistema de decisión por el tribunal previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, fijando un plazo de suspensión en dos meses para las personas físicas y cuatro meses para las personas jurídicas, incrementando los actuales plazos de uno y tres meses, respectivamente.

La disposición final quinta también introduce un procedimiento de conciliación o intermediación en los supuestos en los que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica. La aplicación de este procedimiento facilitará a las Administraciones competentes dar adecuada atención a las personas y hogares afectados, ofreciendo respuesta a través de diferentes instrumentos de protección social y de los programas de política de vivienda.

En la disposición final sexta se extiende la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda contenida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3 por ciento en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, se establecen unos concretos parámetros de vulnerabilidad económica basados en criterios de carácter objetivo y, en el caso de ocupaciones de viviendas que hayan de sustanciarse en vía penal, se establece a través de una nueva disposición adicional que los Juzgados darán traslado de la situación a las Administraciones Públicas competentes, para la protección de personas dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

Por último, la disposición final séptima detalla los títulos competenciales que habilitan a la legislación estatal para asumir los contenidos diversos que conforman aquella, habilitando la disposición final octava el desarrollo reglamentario y estableciendo la disposición final novena la entrada en vigor de la norma.

IV

La ley se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De este modo, se cumple con el principio de necesidad y eficacia, plenamente justificado por la relevancia social y económica de los retos en materia de vivienda y la adecuación de las medidas y disposiciones contenidas en la ley dirigidas a abordarlos sobre la base de la necesaria cooperación interadministrativa. Igualmente, se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficiencia, destacándose que las medidas que incorpora son congruentes con el ordenamiento jurídico e incorporan la mejor alternativa posible para la consecución de los objetivos anteriormente detallados, sin implicar los contenidos de la norma ningún tipo de carga administrativa.

En cuanto al principio de seguridad jurídica y de transparencia, la ley ha seguido en su tramitación los trámites de consulta pública previa, así como de audiencia e información pública, previstos en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, si bien, tal principio se refuerza a través de la exposición clara y accesible de los motivos y de los objetivos de la norma, que se recogen en esta parte expositiva y en la preceptiva memoria de análisis de impacto normativo.

## TÍTULO PRELIMINAR

## Disposiciones generales

**Artículo 1.** *Objeto de la ley.*

1. Esta ley tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en los instrumentos internacionales ratificados por España y respetando en todo caso las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda.

2. Con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación del contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias, a través de la aplicación de las medidas que legalmente procedan.

3. La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

**Artículo 2.** *Fines de las políticas públicas de vivienda.*

Constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias:

a) La efectividad de los derechos de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y las recomendaciones de los instrumentos internacionales ratificados por España.

b) Promover el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora.

c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que, atendiendo a la normativa aplicable, deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, con especial atención a las necesidades de los menores, para quienes la vivienda constituye además un espacio fundamental de desarrollo, seguridad y cobijo, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.

d) Fomentar la colaboración interadministrativa, favoreciendo la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y garantizar la participación de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.

e) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, y específicamente a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores sociales con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado, mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las características y necesidades de todos los ámbitos territoriales, afectados por diferentes dinámicas de crecimiento o de pérdida de población.

g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales y contemplando de forma específica las características de la vivienda en el medio rural.

h) Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial.

i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables, con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

j) Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada.

k) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.

l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la integración, inclusión y cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

m) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.

n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación, la exclusión residencial grave como el chabolismo o el sinhogarismo y la degradación de las condiciones del parque de viviendas

existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.

ñ) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad, capacidad y perspectiva territorial, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

o) Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda por parte de las Administraciones competentes y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.

p) Priorizar la atención e información a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo que, por encontrarse en situación de pobreza, exclusión social u otras formas de vulnerabilidad, deben ser objeto de especial protección.

q) Contribuir en la aplicación de las políticas de vivienda a la corrección de los desequilibrios territoriales, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos como en entornos rurales, que pueden estar más afectados por fenómenos de despoblación.

r) Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, particularmente de los promotores sociales de vivienda, de las asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda, de las asociaciones de arrendatarios y de propietarios, de administradores de fincas y de los agentes inmobiliarios.

s) Potenciar la economía social, impulsando la participación de las entidades de carácter social y asistencial en el ámbito de la vivienda.

**Artículo 3.** *Definiciones.*

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y en tanto no entren en contradicción con las reguladas por las administraciones competentes en materia de vivienda, en cuyo caso, y a los efectos de su regulación, prevalecerán aquéllas, se establecen las siguientes definiciones:

a) Vivienda: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial.

b) Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

c) Vivienda digna y adecuada: la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, favoreciendo el pleno desarrollo y la inclusión social de las personas.

d) Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.

e) Gastos y suministros básicos: el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y

las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual.

f) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos, como en el medio rural. A los efectos de esta ley, se establecen las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.

1.º Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.

La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público-privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.

Podrá tener la consideración de vivienda social de emergencia aquella vivienda social que esté destinada a atender situaciones de emergencia, ofreciendo solución habitacional a corto plazo y de forma temporal, con carácter universal y hasta que se provea de una vivienda alternativa permanente, a personas y familias en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda adecuada, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las personas afectadas.

2.º Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.

g) Vivienda asequible incentivada: a los efectos de lo dispuesto en esta ley, se considerará como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. Los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas estarán vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

h) Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector: el conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, destinados a satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas u hogares en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social, o proveer vivienda asequible a amplias capas de la sociedad.

i) Residencia habitual: la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.

j) Residencia secundaria: toda aquella vivienda que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes, y que no constituye su residencia habitual.

k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 $m^2$ de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso

residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

l) Sinhogarismo: circunstancia vital que afecta a una persona, familia o unidad de convivencia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda digna y adecuada en un entorno comunitario y aboca a las personas, familias o unidades de convivencia que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro, o residir en una vivienda inadecuada, temporal o no, inapropiada o masificada, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma, o viviendo bajo amenaza de violencia.

Podrá calificarse como sinhogarismo cronificado, cuando la situación de sinhogarismo continúe o se produzca a lo largo de un periodo de tiempo igual o superior a un año.

**Artículo 4.** *Servicios de interés general.*

1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica, social y territorial, los determinados por las administraciones competentes en la materia, y en el ámbito de competencia estatal o de colaboración del Estado con las demás administraciones:

a) El desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como su gestión para asegurar su utilización efectiva en condiciones asequibles, tal y como se definen en el artículo anterior o en la normativa autonómica correspondiente.

b) Las actividades, públicas o privadas, cuyo fin sea la construcción o rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que fije un precio máximo de venta y alquiler, con destino a las personas u hogares que reúnan los requisitos preestablecidos en base a criterios objetivos que definan su situación económica y social.

c) El desarrollo de las actuaciones necesarias por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, encaminadas a promover la mejora de las condiciones de habitabilidad, de accesibilidad o de eficiencia energética de los edificios de viviendas, de titularidad pública y privada.

2. Los servicios de interés general indicados en el apartado anterior podrán ser ejecutados de manera directa por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien, podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector y de la economía social, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público-privada, en cumplimiento del marco legal vigente atendiendo a la naturaleza de la colaboración.

**Artículo 5.** *Acción pública.*

1. Los actos y disposiciones dictados en aplicación del título II, del título III y del capítulo II del título IV de esta ley podrán impugnarse, además de por quienes estén legitimados para ello, en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, por las personas jurídicas sin ánimo de lucro que, mediante el ejercicio de esta acción, defiendan intereses generales vinculados con la protección de la vivienda. Dicho ejercicio no podrá ser contrario a la buena fe, ni constituir un abuso de derecho.

2. A efectos de lo establecido en el artículo 31 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, el ejercicio de esta acción no podrá en ningún caso comprender una pretensión de reconocimiento y restablecimiento de una situación jurídica individualizada, salvo que quien ejercite la acción sea quien esté legitimado por ostentar un derecho o interés legítimo afectado. La renuncia o el desistimiento de la misma, ya sea en vía administrativa, ya en vía contencioso-administrativa, no podrá implicar contrapartidas económicas.

**Artículo 6.** *Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.*

1. En virtud del principio de igualdad y no discriminación en la vivienda, todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir discriminación, exclusión, acoso o violencia de ningún tipo.

2. Las Administraciones competentes deberán garantizar el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1, adoptando las medidas de protección necesarias para prevenir y hacer frente, de manera específica a las siguientes situaciones que afectan al uso y disfrute de la vivienda:

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona o grupo de personas recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa legítima que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, producen una desventaja particular para una persona o grupo de personas respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios.

c) El acoso inmobiliario, entendido como toda acción u omisión con abuso de derecho con el objetivo de perturbar a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que le ampara de uso y disfrute de la vivienda.

d) Las operaciones de venta, arrendamiento o cesión por cualquier título, completa o parcial, para residencia de una infravivienda, una vivienda sobreocupada y cualquier forma de alojamiento ilegal, o respecto a bienes sobre los que no se ostente un derecho legítimo que faculte al efecto o la representación del mismo.

## TÍTULO I

## Función social y régimen jurídico de la vivienda

**Artículo 7.** *Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.*

1. Atendiendo a la delimitación que del derecho a una vivienda digna y adecuada efectúa el artículo 47 de la Constitución Española, y considerando que la vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas, familias y unidades de convivencia, corresponde a las administraciones públicas competentes velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el ejercicio efectivo de dicho derecho en condiciones asequibles y con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley.

2. Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben articular los mecanismos efectivos para asegurar su debida protección, conservación, rehabilitación y mejora, en los términos dispuestos por esta ley y de acuerdo con la legislación y normativa vigente en materia de vivienda.

## CAPÍTULO I

## Estatuto básico del ciudadano

**Artículo 8.** *Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.*

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta ley, ya sea en régimen de propiedad, de arrendamiento, de cesión de uso, o de cualquier otro régimen legal de tenencia.

b) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos en formatos accesibles para personas con discapacidad, así como sobre las prestaciones, ayudas y recursos públicos disponibles para garantizar el acceso a la vivienda por parte de las personas y familias en situación de vulnerabilidad.

c) Solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida constituidos al efecto por las Administraciones públicas competentes en la materia, y en los diferentes programas, prestaciones, ayudas y recursos públicos para el acceso a la vivienda, en función de su situación social y económica, así como de sus circunstancias personales y familiares.

d) Participar en los programas públicos de vivienda, y acceder a las prestaciones, ayudas y recursos públicos en materia de vivienda en los términos y condiciones establecidos en su normativa reguladora.

**Artículo 9.** *Deberes del ciudadano en relación con la vivienda.*

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el parque de vivienda, evitando la realización de cualquier actividad molesta o insalubre, que sea perturbadora del ejercicio del derecho de uso y disfrute señalado en el artículo anterior.

b) En relación con la vivienda que se habita, realizar las actuaciones de conservación, reparación o mejora que correspondan de acuerdo con el régimen legal de tenencia en virtud del cual se dispone de la misma.

c) En relación con la vivienda ajena, a disposición de otras personas, hogares, o entidades públicas y privadas, respetar la pacífica tenencia de la misma y abstenerse de la realización de cualquier tipo de actividad que la impida o dificulte.

d) En relación con las operaciones de compra o alquiler de vivienda, cumplir los deberes legalmente establecidos para el transmitente o intermediario definidos en el título IV y demás normativa aplicable en dichas operaciones.

e) En relación con el parque público de vivienda, atender a su especial importancia como instrumento de acción en favor del derecho a la vivienda y velar por su adecuado mantenimiento y conservación, para que pueda servir a los hogares con mayores dificultades.

## CAPÍTULO II

## Régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda

**Artículo 10.** *Contenido del derecho de propiedad de la vivienda: facultades.*

1. Además de los derechos reconocidos en la legislación estatal de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, de conformidad con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística de aplicación, el derecho de propiedad de la vivienda comprende:

a) Las facultades de uso, disfrute y disposición de la misma conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación.

b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre la situación urbanística de la vivienda y del edificio en que se ubica.

c) La realización de las obras de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal, ampliación o mejora, de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones, cuando éste sea legalmente exigible.

2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda velar por el pleno ejercicio de los derechos de la propiedad de vivienda, actuando de manera concertada y coordinada en la promoción de las acciones previstas en la legislación y en los planes y programas aplicables para favorecer el acceso a la vivienda. A tales efectos, podrán adoptarse y ejecutarse cuantas medidas prevea la legislación en la materia y, en particular, las siguientes:

a) Ayudas y subvenciones públicas.

b) Incentivos fiscales.

c) Gestión directa por parte de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales, o en colaboración con terceros, de los parques públicos de vivienda.

d) Colaboración con entidades del tercer sector cuyos fines de carácter social estén vinculados con la vivienda, para facilitar la gestión de viviendas pertenecientes a los parques públicos, así como la gestión de su propio parque de vivienda social.

e) Fomento de la iniciativa privada mediante convenios con los titulares de viviendas para su cesión a las Administraciones públicas competentes u otras fórmulas para favorecer el incremento de la oferta de alquiler social o a precio asequible.

f) Acciones de fomento de la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación.

**Artículo 11.** *Contenido del derecho de propiedad de la vivienda: deberes y cargas.*

1. Además de los deberes establecidos en la legislación estatal de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, de conformidad con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística de aplicación, el derecho de propiedad de la vivienda queda delimitado por su función social y comprende los siguientes deberes:

a) Uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación, garantizando en todo caso la función social de la propiedad.

b) Mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación de la vivienda en los términos de esta ley, de la legislación de ordenación territorial, urbanística y de vivienda, y de los instrumentos aprobados a su amparo.

c) Evitar la sobreocupación o el arrendamiento para usos y actividades que incumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad legalmente exigidos.

d) En las operaciones de venta o arrendamiento de la vivienda, cumplir las obligaciones de información establecidas en la normativa aplicable y en el título IV de esta ley.

e) En caso de que la vivienda se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, cumplir las obligaciones de colaboración con la Administración competente y suministro de información en los términos establecidos en el título II de esta ley.

2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, habilitando a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística y la de vivienda.

TÍTULO II

## Acción de los poderes públicos en materia de vivienda

CAPÍTULO I

### Principios generales de la actuación pública en materia de vivienda

**Artículo 12.** *Acción del Estado en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

1. Con el objetivo de promover el ejercicio efectivo del derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda digna y adecuada, y en el ámbito de sus competencias, el Estado llevará a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos, personas y familias con mayores dificultades de acceso o que puedan encontrarse en riesgo de exclusión residencial y con especial atención a aquellas familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

2. El Estado, en aplicación del principio de cooperación, podrá colaborar, de acuerdo con su propia planificación, en la financiación de los planes que se aprueben por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y propondrá, en el seno de la Conferencia Sectorial, sus propias líneas estratégicas, planes y medidas que promuevan dicha igualdad y fortalezcan el equilibrio territorial, estableciendo los oportunos indicadores de seguimiento y evaluación.

3. La acción del Estado en esta materia, en el ámbito de sus competencias, deberá priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas, familias y unidades de convivencia que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, debiéndose promover su adecuado realojo y el acceso a una vivienda digna y adecuada, atendiendo a sus condiciones de vulnerabilidad social y económica, así como a sus circunstancias personales y familiares, reforzando para ello los mecanismos de cooperación con las administraciones territoriales competentes.

4. La colaboración del Estado en estas competencias deberá considerar el necesario enfoque territorial de las políticas en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación, adoptando medidas para atender las necesidades de vivienda tanto en los entornos urbanos y metropolitanos como en el medio rural, en municipios que puedan estar afectados por la despoblación, promoviendo programas específicos con viviendas de alquiler social, asequibles y adecuadas a cada contexto social, económico y territorial.

**Artículo 13.** *Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.*

1. El Estado, en el ámbito de sus competencias o en colaboración con las demás administraciones, articulará medidas para garantizar la accesibilidad universal de los parques de vivienda, favoreciendo la adaptación de los mismos a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad, por accidente, enfermedad adquirida u otras causas, y a las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, atendiendo a las necesidades específicas de la vivienda en zonas rurales.

2. A fin de hacer efectivo el derecho de las personas con discapacidad y de aquellas que por razón de su edad avanzada necesiten una vivienda accesible, así como para atender adecuadamente el derecho de los menores que formen parte de un núcleo familiar o de unidad de convivencia, en toda vivienda de nueva construcción y en aquellas objeto de intervención que requiera proyecto según lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y, en el caso de viviendas preexistentes a la vigencia de la referida normativa, se promoverá la

aplicación de medidas de adecuación efectiva, aplicando programas de ayuda a tal fin, que se sumen a la aplicación de los fondos de reserva de las comunidades de propietarios.

**Artículo 14.** *Situaciones de especial vulnerabilidad.*

1. Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas, familias y unidades de convivencia que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad, a los menores en riesgo de pobreza o exclusión social, a los menores tutelados que dejen de serlo y a cualesquiera otras personas vulnerables que se definan en el momento de la actuación.

2. Para ello, las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán identificar dentro de su ámbito territorial, las zonas que precisen actuaciones de regeneración y renovación urbana para avanzar en la erradicación de situaciones de infravivienda, a través de acciones integradas que prevengan y reparen la exclusión social y residencial de la población residente.

3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, corresponde a las Administraciones competentes, de acuerdo con lo previsto en su marco normativo, la programación de medidas específicas para afrontarlo, promoviendo en su ámbito territorial el acceso a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas por parte de las personas en situación de sinhogarismo y la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial, y posibilitando una adecuada complementariedad entre las distintas políticas, recursos y servicios, especialmente en el ámbito sanitario, social, educativo y de empleo.

**Artículo 15.** *Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.*

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, y en el marco de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

1.º Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

2.º Podrán establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas.

b) Con la finalidad de adaptar la vivienda a la demanda y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, la ordenación territorial y urbanística promoverá la aplicación de tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares, atendiendo, en su caso, a la casuística del medio rural. Estas actuaciones podrán ser, tanto de transformación urbanística como edificatorias, de acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

c) La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse, salvo en los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesariedad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de dicho destino, con independencia de que puedan modificarse las condiciones o características de la vivienda protegida para atender a la demanda y necesidades del ámbito territorial.

d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler. Este porcentaje no podrá ser inferior al 50 %, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.

e) Con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan declarado uno o más ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18.2 de esta ley, el suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.

2. En las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado establecidas en el artículo 7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que afecten a entornos residenciales, se buscarán fórmulas que aseguren la cohesión territorial y atiendan a la realidad social y económica de los hogares residentes, en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística de las administraciones competentes.

3. En la regulación de los usos en entornos residenciales en el medio urbano, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá instrumentos efectivos para asegurar el equilibrio, preservar la calidad de vida y el acceso a la vivienda, y asegurar el cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

4. Para el desarrollo efectivo de las actuaciones referidas en el apartado 2, las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos podrán acordar justificadamente, de oficio o a petición de interesado, la aplicación del procedimiento de tramitación de urgencia en los instrumentos de planeamiento urbanístico que prevea expresamente la legislación de ordenación territorial y urbanística que corresponda.

**Artículo 16.** *Vivienda protegida.*

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos establecidos por la legislación y normativa de ámbito autonómico o municipal, que tendrán en todo caso carácter prevalente, la vivienda protegida se regirá por los siguientes principios:

a) La vivienda debe destinarse exclusivamente a residencia habitual y estar ocupada durante los períodos de tiempo establecidos como mínimos en la legislación y normativa de aplicación.

b) La adjudicación de la vivienda deberá seguir un procedimiento que asegure la transparencia, con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia y den prioridad a las personas o grupos de personas demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, teniendo en cuenta el orden establecido en los mencionados registros públicos.

c) Las personas adjudicatarias de viviendas protegidas no podrán:

1.º Ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda, salvo inadecuación sobrevenida de la vivienda que ocupen a sus circunstancias personales o familiares u otras circunstancias objetivas debidamente acreditadas.

2.º Superar el nivel de ingresos máximo, en función de las características de la unidad de convivencia, que haya establecido la normativa reguladora.

d) Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en cumplimiento de lo establecido por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo.

En el resto de supuestos, las viviendas protegidas estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente con las salvedades que excepcionalmente pueda prever la normativa autonómica en caso de que exista causa justificada debidamente motivada para su descalificación o para el establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, que como mínimo deberá ser de 30 años.

En tal supuesto, podrá establecerse la devolución de todas o parte de las ayudas percibidas en caso de enajenación de la vivienda con posterioridad a su descalificación, conforme se establezca en su normativa reguladora.

En todo caso, se considerará causa justificada a los efectos anteriores, la promoción de viviendas protegidas en suelos cuya calificación urbanística no impusiera dicho destino y no hubiesen contado con ayudas públicas para su promoción.

e) Su venta o alquiler estarán sujetos a la previa autorización de la Comunidad Autónoma mientras la vivienda siga sujeta al régimen de protección pública que corresponda y sólo podrá otorgarse tal autorización en favor de personas que cumplan los requisitos previstos en la normativa correspondiente para acceder a una vivienda protegida, cuando cumplan las siguientes condiciones:

1.º Se efectúe prioritariamente a favor de personas o grupos de personas demandantes inscritas en los registros públicos previstos al efecto por la normativa autonómica o municipal, teniendo en cuenta el orden establecido en los mencionados registros públicos.

2.º El precio de la venta o el alquiler no rebase el máximo establecido al efecto.

La Administración podrá ejercer, dentro del plazo no mayor al del máximo legal para el otorgamiento de la autorización, los derechos de tanteo o de adquisición preferente y dentro de otro plazo igual tras dicho otorgamiento, los derechos de retracto o de adquisición preferente que establezca, en su caso, la legislación autonómica aplicable.

2. Las Administraciones competentes podrán arbitrar los mecanismos necesarios para alcanzar las condiciones señaladas en el apartado anterior, pudiendo articularse a través de protocolos y convenios específicos con notarios y registradores de la propiedad.

**Artículo 17.** *Vivienda asequible incentivada.*

1. Con objeto de incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a la situación económica de los hogares en cada entorno territorial, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán impulsar la existencia de viviendas asequibles incentivadas, que estarán sujetas, con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes, a las siguientes reglas:

a) Sometimiento de la vivienda a limitaciones específicas de destino durante un tiempo determinado y a unos límites máximos de precios de alquiler, que serán proporcionales y ajustados a los beneficios públicos que obtenga, sean urbanísticos, fiscales, o de cualquier otro carácter, determinadas por la Administración que los otorgue.

b) Destino de la vivienda exclusivamente a residencia habitual de la persona arrendataria, que tenga dificultades para acceder a una vivienda a precios de mercado, de acuerdo con los criterios que fije la Administración competente.

c) Innecesariedad de sujeción de la vivienda al procedimiento formal de calificación como vivienda protegida. Sin embargo, sí estará sujeta a las reglas procedimentales que determine la Administración competente para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en este artículo.

2. Las viviendas asequibles incentivadas podrán ser de nueva promoción o bien tratarse de viviendas ya existentes, siempre que en cualquier caso cumplan los requisitos legalmente establecidos, que aseguren la adecuación y calidad de las mismas, contribuyendo a favorecer la cohesión social.

3. En zonas rurales sujetas a fenómenos de pérdida de población, la vivienda asequible incentivada podrá acompañar el desarrollo de estrategias de dinamización social y económica, así como la creación de empleo y actividad en tales zonas.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán promover la puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler durante períodos de tiempo determinados y a precios asequibles permitiendo incrementos de edificabilidad o densidad o la asignación de nuevos usos a una vivienda o a un edificio de viviendas, incluidos en ámbitos delimitados al efecto.

**Artículo 18.** *Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.*

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:

a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.

3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

4. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

5. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar, de acuerdo con la administración territorial competente, un programa específico para dichas zonas de mercado residencial tensionado, que contemplará la diversidad territorial, tanto en entornos urbanos o metropolitanos como en zonas rurales, que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.

b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.

6. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta ley.

**Artículo 19.** *Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado.*

1. En desarrollo del servicio de interés general establecido en la presente ley, los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de colaborar con las administraciones públicas competentes en materia de vivienda. A tal efecto, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas según lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas de mercado residencial tensionado.

2. A tal efecto, en la memoria que acompañe a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado que se recoge en el apartado 3 del artículo anterior, se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado, en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona, que, sobre la base de la definición de gran tenedor recogida en el artículo 3 de esta ley, podrá incorporar criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona o

atendiendo a la normativa específica de la Administración competente en materia de vivienda.

3. La información a aportar se referirá al año natural anterior, a requerimiento de las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, debiendo comunicarse en un plazo máximo de tres meses desde el referido requerimiento, que incluirá, con respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos:

a) Los datos identificativos de la vivienda y el edificio en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.

b) Régimen de utilización efectiva de la vivienda, en el contexto de los de usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

c) Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda, establecidos en el artículo 11 de esta ley.

4. Considerando la información aportada de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior, las Administraciones Públicas podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios con objeto de favorecer el incremento de la oferta de alquiler asequible en la zona.

## CAPÍTULO II

## Colaboración y cooperación entre administraciones públicas en materia de vivienda

**Artículo 20.** *Colaboración entre las administraciones públicas en materia de vivienda.*

1. Con el objetivo de cooperar en los fines de la política de vivienda, y especialmente en los servicios de interés general recogidos en el artículo 4 de esta ley o los recogidos en las normativas de las administraciones competentes, las administraciones públicas, sus organismos públicos y entidades vinculadas o dependientes desarrollarán los principios de colaboración y cooperación en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, entre otros, en los siguientes ámbitos:

a) Compartiendo la información que cada administración o entidad disponga o elabore relativa a estas materias.

b) Mediante los Protocolos Generales de Actuación o convenios que se suscriban entre las partes para acordar ámbitos y compromisos específicos de actuación, ya sea en desarrollo de los planes estatales, los que se refieran a zonas declaradas como de mercado residencial tensionado, u otros que se acuerden entre las administraciones implicadas.

c) Mediante los acuerdos aprobados en el seno de los órganos de cooperación en este ámbito.

2. Los instrumentos administrativos de colaboración que se formalicen en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podrán tener una duración de hasta 80 años, cuando así lo requiera la ejecución de las actuaciones contenidas en el mismo, ya sea por su complejidad de gestión o por la naturaleza de lo conveniado entre las partes.

**Artículo 21.** *Órganos de Cooperación en materia de vivienda y suelo.*

Se establecen los siguientes órganos de cooperación en materia de vivienda y suelo:

a) Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo: es el máximo órgano de cooperación de estas materias entre el Estado, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla. Se reunirá al menos una vez al año y será presidida por el titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

b) Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo: Será presidida por el titular de la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda, y reunirá a los titulares de las Direcciones Generales competentes en estas materias. Se reunirá al menos una vez al año, y en ella se evaluará el

cumplimiento de los acuerdos y directrices emanados de la Conferencia Sectorial, y se propondrán los asuntos que se acuerden elevar a ese Órgano.

c) Comisiones Bilaterales de Vivienda y Suelo: reunirán a las Direcciones Generales competentes del Estado y cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, con el objeto de hacer seguimiento, adoptar acuerdos, o establecer criterios de coordinación entre ambas administraciones.

**Artículo 22.** *Coordinación interministerial.*

Corresponde al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, o Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, la coordinación e impulso de las iniciativas que afecten a la vivienda, la rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural, en cooperación con otros Ministerios que pudieran abordar aspectos específicos relacionados con esas materias.

Corresponde igualmente a ese Departamento Ministerial la propuesta de estrategias o medidas relacionadas con estas materias al Consejo de Ministros, o a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

## CAPÍTULO III

## Actuación del estado en materia de vivienda

**Artículo 23.** *Planificación y programación estatal en materia de vivienda.*

1. La Administración General del Estado contribuirá, en colaboración con las demás Administraciones públicas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora del régimen del sector público, a garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada mediante los instrumentos de política fiscal, económica, social y de planificación o de programación de su competencia, atendiendo a la realidad económica, financiera y social, en favor de la cohesión territorial y la lucha contra la despoblación.

2. Para cumplir con el objeto de la ley, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán a las Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que, previo análisis y determinación de las necesidades, aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria.

Para ello, la planificación y programación de la Administración General del Estado, en el marco de la consecución de los fines establecidos en esta ley, favorecerá e impulsará de forma prioritaria:

a) La rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda encaminada a la formación de parques públicos de vivienda.

b) La existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales.

c) La adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda, con especial atención a las personas jóvenes y hogares sujetos a mayor vulnerabilidad, así como las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

**Artículo 24.** *Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural.*

1. Los instrumentos principales de actuación del Estado en política de vivienda serán los planes estatales en materia de vivienda y en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural. Estos planes, en coordinación con las demás estrategias estatales y con otras políticas públicas sectoriales, incluirán una planificación plurianual, que podrá estar vinculada a medidas relativas a la financiación, la fiscalidad, regulatorias, de apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de

colaboración público-privada que permitan crear un fondo de vivienda asequible o de cualquier otro tipo, que sean útiles para favorecer el acceso a la vivienda y mejorar la calidad del parque residencial y de su entorno construido y coadyuvar a la consecución de los objetivos de los planes.

2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial.

b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido, favoreciendo enfoques integrales que garanticen la accesibilidad universal.

c) Las actuaciones necesarias para la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación, orientados prioritariamente a atender la necesidad de vivienda de las personas, familias y unidades de convivencia en situación de mayor vulnerabilidad social y económica.

d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda y de desarrollo urbano y rural que se adapten a las necesidades sociales, así como las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública, incluyendo instrumentos financieros que promuevan mecanismos público-privados.

f) Actuaciones encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda por parte de jóvenes, así como a garantizar una vivienda digna y adecuada para personas en situación de mayor vulnerabilidad social, chabolismo, infravivienda o en emergencia habitacional.

En la identificación de las actuaciones anteriores deberá incorporarse una perspectiva territorial que permita establecer medidas específicas para atender las necesidades de los distintos entornos territoriales y, específicamente, las de los pequeños municipios afectados por procesos de envejecimiento o despoblación.

El desarrollo de las actuaciones previstas en las letras c) y f) podrán servir para atender a los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, así como a la atención a las personas y hogares sujetos a vulnerabilidad en los procedimientos recogidos en los artículos 439, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

3. Con la finalidad de evitar la especulación, además de las limitaciones establecidas en esta ley para la vivienda protegida, los planes estatales podrán establecer en la aplicación de sus programas medidas para redistribuir socialmente el beneficio obtenido, en su caso, como consecuencia de la enajenación, dentro del límite temporal que dichos planes establezcan, de viviendas que hayan obtenido ayudas públicas para la realización de obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbana o rural, ya sea mediante la devolución de las ayudas, u otras medidas que se establezcan.

4. Corresponde al Gobierno, oídas las comunidades autónomas en el seno de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, la aprobación de los Planes que concreten y desarrollen la política económica estatal en materia de vivienda y que contengan las medidas que, en cada caso, se establezcan, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores. Estos Planes Estatales podrán contribuir a la financiación de los planes que se aprueben por parte de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, en los términos y condiciones que a tal efecto se establezcan, sin perjuicio y de manera complementaria a la financiación aplicada a tal efecto por las mismas.

5. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural establecerán programas para promover el acceso al derecho a una vivienda digna y adecuada por parte de las personas, familias y unidades de convivencia más vulnerables, con objeto de promover en todo caso una solución de emergencia habitacional debida a la pérdida, amenaza de pérdida, vivienda inadecuada o ausencia de vivienda. Asimismo, deberán incorporar programas específicos para promover la oferta de vivienda suficiente y adecuada con objeto de revertir la dificultad en el acceso a la vivienda,

especialmente, en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado de acuerdo con lo establecido en esta ley.

**Artículo 25.** *Colaboración público-privada y fondo de vivienda asequible.*

1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo de vivienda asequible, referido en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda y entidades del tercer sector, que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.

2. Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo de vivienda asequible de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los parques públicos de vivienda.

3. El objetivo del fondo de vivienda asequible será dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios. A tal efecto, deberán considerarse las necesidades específicas de los distintos ámbitos territoriales, tanto en los ámbitos urbanos y metropolitanos como en los pequeños municipios de las áreas despobladas, y las características propias de cada mercado.

4. El fondo de vivienda asequible estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, entidades del tercer sector, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

a) Dar respuesta y acompañamiento, en coordinación con los servicios sociales y entidades del tercer sector, a las personas y familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.

b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.

c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.

En la definición de estos objetivos deberá incorporarse una perspectiva territorial, para atender las necesidades de los distintos entornos territoriales y, específicamente, las de los pequeños municipios afectados por procesos de envejecimiento o despoblación.

5. En el caso de que las administraciones competentes en materia de vivienda hayan establecido en su legislación un fondo de vivienda asequible, podrán acogerse a lo previsto en este artículo conjuntamente con lo previsto en su normativa propia.

**Artículo 26.** *Consejo Asesor de Vivienda.*

1. Con la finalidad de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda, el Consejo Asesor de Vivienda será el órgano colegiado, de carácter técnico, asesor y consultivo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en materia de programación estatal de la política de vivienda.

Este Consejo podrá estar integrado por representantes de los distintos Departamentos Ministeriales con competencias relacionadas con la vivienda, de asociaciones empresariales, de asociaciones y colegios profesionales, de entidades financieras, de asociaciones del tercer sector, de la economía social y de asociaciones representativas de intereses afectados por la ley. También podrán formar parte del Consejo distintos profesionales expertos en materia de vivienda, así como del ámbito universitario y de la investigación.

2. Reglamentariamente, se establecerá la creación del Consejo Asesor de Vivienda, definiendo su composición, atribuciones y funcionamiento.

TÍTULO III

## Parques públicos de vivienda

**Artículo 27.** *Concepto, finalidad y financiación.*

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada de los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

A través de los planes estatales de vivienda y otras medidas complementarias adoptadas en el ámbito de las diferentes políticas públicas sectoriales, se incentivará la conservación, mejora y ampliación de los parques públicos de vivienda, estableciéndose para ello objetivos específicos en relación con el número de hogares de cada ámbito territorial, y otras variables territoriales, sociales y económicas.

Los parques públicos de vivienda, regulados específicamente por la legislación autonómica en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, podrán estar integrados al menos por:

a) Las viviendas dotacionales públicas.

b) Las viviendas sociales y protegidas construidas sobre suelo de titularidad pública, así como las que lo hayan sido en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra, durante el tiempo en el que no se active la correspondiente opción.

c) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de conformidad con lo que disponga la legislación aplicable y las adquiridas a través de esos mismos derechos, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social, tal y como prevé la legislación autonómica.

d) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en actuaciones de regeneración o de renovación urbanas, incluyendo las integradas en complejos inmobiliarios, tanto de forma gratuita en virtud del cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, como onerosa.

e) Cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones Públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas.

2. Con objeto de asegurar la financiación de la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, podrán utilizarse las cantidades económicas correspondientes a las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas en los registros autonómicos correspondientes en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo la reserva obligatoria de garantía de devolución, y por parte de las Administraciones que tengan atribuida tal competencia de gestión de depósitos de fianza.

3. Los ingresos procedentes de las sanciones impuestas por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como los ingresos procedentes de la gestión y, en su caso, enajenación de bienes patrimoniales que formen parte del parque público de vivienda deberán destinarse a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, en los términos establecidos en la legislación y normativa que los regule.

**Artículo 28.** *Criterios orientadores en la gestión de los parques públicos de vivienda.*

1. Para la gestión de los parques públicos de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda y sus entes adscritos o dependientes, de conformidad con lo dispuesto en su legislación y normativa de aplicación, y sin perjuicio de los criterios específicos que esta establezca, podrán:

a) Crear, ampliar y gestionar, directa o indirectamente y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda,

llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

b) Otorgar derechos de superficie o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos.

c) Asignar recursos públicos a entidades sin ánimo de lucro con la finalidad de hacer más eficiente y próxima la gestión de las viviendas de los parques públicos, siempre que dicha gestión quede reservada a tales entidades o a la Administración territorial o ente instrumental correspondiente y que la asignación se realice acorde con los objetivos de cobertura del derecho a la vivienda y de conformidad con la normativa reguladora.

d) Enajenar los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los procedimientos admitidos por la legislación aplicable, únicamente a otras Administraciones Públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

2. En el desarrollo de las actuaciones previstas en el apartado anterior deberá prestarse especial atención a las particularidades de cada entorno territorial, con objeto de llevar a cabo el tipo de gestión y actuaciones más acordes a las características sociales, económicas y territoriales de la demanda.

**Artículo 29.** *Destino de los parques públicos de vivienda.*

1. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino, de conformidad con lo dispuesto en la legislación específica y demás normativa de aplicación, la garantía del derecho de acceso a la vivienda de las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda en el mercado, en razón de sus circunstancias sociales y económicas, atendiendo a factores específicos de vulnerabilidad como la presencia de menores de edad en el hogar o unidad de convivencia, así como a las características y particularidades del ámbito territorial.

2. La ocupación y el disfrute de las viviendas que formen parte de parques públicos pueden producirse, de acuerdo con la correspondiente legislación y normativa de aplicación, en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones socioeconómicas de las personas, familias y unidades de convivencia destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de inclusión, cohesión social y asequibilidad.

3. Corresponde a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda el desarrollo de sistemas de evaluación del cumplimiento de dichos requisitos de los parques públicos de vivienda de acuerdo con lo previsto en la legislación y normativa de aplicación, con el fin de garantizar el uso eficiente de los recursos públicos y la corresponsabilidad de los ocupantes de la vivienda.

## TÍTULO IV

## Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda

### CAPÍTULO I

### Régimen general de derechos e información básica

**Artículo 30.** *Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades.*

1. Son derechos de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia y disfrute:

a) Los reconocidos en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y en la legislación autonómica aplicable.

b) El de recibir información, incluida la suministrada por medios publicitarios, en formato accesible para personas con discapacidad o dificultades de comprensión, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, sobre las características de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de su adquisición, arrendamiento, cesión o uso.

2. Todos los agentes que, operando en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios, estén facultados para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena, tales como promotores, personas propietarias y otras titulares de derechos reales, agentes inmobiliarios y administradores de fincas, deben cumplir en su actividad el deber de información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible conforme lo previsto en esta ley, así como en la legislación de defensa de consumidores y usuarios cuando se trate de relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios, quedando sujeta la publicidad que realicen a la legislación general que la regula, con prohibición, en particular, de cualesquiera actos publicitarios con información insuficiente, deficiente o engañosa.

3. A los efectos de los apartados anteriores, se entiende por información o publicidad toda forma de comunicación dirigida a demandantes de vivienda, usuarios o al público en general con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas. Se entiende incompleta, insuficiente o deficiente la información que omita datos esenciales o los contenga en términos capaces de inducir a error a los destinatarios o producir repercusiones económicas o jurídicas que no resulten admisibles, por perturbar el pacífico disfrute de la vivienda en las habituales condiciones de uso.

**Artículo 31.** *Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.*

1. Sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter mínimo, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la siguiente información, en formato accesible y en soporte duradero, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra:

a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.

b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:

1.º Certificado o cédula de habitabilidad.

2.º Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, y sin que pueda en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora.

3.º Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.

4.º Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.

5.º Certificado de eficiencia energética de la vivienda.

6.º Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.

7.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.

d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.

e) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

f) En caso de edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.

g) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

2. En los mismos términos de lo establecido en el apartado anterior, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud.

3. Cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación deberá indicar tal circunstancia e informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

## CAPÍTULO II

## Información y transparencia en materia de vivienda y suelo

**Artículo 32.** *Parque público de vivienda.*

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de trasparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, deberá elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, en el que se incluirá, al menos, la siguiente información:

a) Identificación de las viviendas que lo componen.
b) Características fundamentales de las viviendas.
c) Situación de uso de las mismas.
d) Características de las personas u hogares usuarios.

2. Anualmente se elaborará y publicará en la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, una memoria sobre las características del parque público de vivienda y su utilización, debidamente actualizada, que permita la conformación de un mapa de la vivienda social para facilitar su acceso por parte de la ciudadanía. Asimismo, se recogerá la información sobre las actuaciones previstas para reforzar el parque de vivienda social en los próximos cuatro años.

**Artículo 33.** *Inversión en programas de política de vivienda.*

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de trasparencia, deberá detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, a través de los instrumentos de colaboración con las administraciones competentes, diferenciando, al menos, en los siguientes destinos de gasto:

a) Ayudas al alquiler de vivienda dirigidas a las personas arrendatarias.
b) Promoción de vivienda en alquiler social o asequible.
c) Promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.

d) Programas de intermediación en el alquiler.

e) Ayudas a la rehabilitación edificatoria, diferenciando específicamente las que mejoren la eficiencia energética y promuevan la utilización de las energías renovables y la accesibilidad.

f) Programas de regeneración o renovación urbana, especificando la inversión en actuaciones en asentamientos y barrios de alta vulnerabilidad incluyendo programas de realojo.

2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, indicando específicamente las cuantías que, en estos programas, hayan contribuido a favorecer el acceso a la primera vivienda por parte de jóvenes.

**Artículo 34.** *Caracterización del parque de vivienda. Vivienda deshabitada o vacía.*

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de trasparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, y sobre la base de sus sistemas de información y gestión, ofrecerán información sobre el uso y destino del parque de viviendas de su ámbito territorial, con indicación, en términos agregados, del número de viviendas o de inmuebles de uso residencial que estén habitados por hogares y constituyan su residencia principal, así como aquellos que se hayan identificado como deshabitados o vacíos dentro de su ámbito territorial, incluyendo también de forma agregada, el número de inmuebles a los que, en su caso, se haya aplicado el recargo fiscal establecido en el artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando las medidas y acciones orientadas a la optimización del uso del parque de vivienda del ámbito territorial.

**Artículo 35.** *Caracterización de la demanda de vivienda.*

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de trasparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, deberá detallar el número de personas y hogares inscritos en los registros de demandantes de vivienda habilitados para el acceso a los diferentes programas de acceso a la vivienda, diferenciando aquellas personas u hogares que actualmente residen en su ámbito territorial, de aquellos solicitantes que residen en otros ámbitos territoriales. Asimismo, se establecerán las principales características socioeconómicas de las personas y hogares demandantes de vivienda a partir de la información obrante en los referidos registros.

2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando las actuaciones realizadas, en curso y previstas para dar respuesta a la demanda existente.

**Artículo 36.** *Suelo público disponible para vivienda.*

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de trasparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, deberá detallar el suelo disponible de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, que se encuentre dotado de potencialidad edificatoria residencial en virtud de los instrumentos de ordenación urbanística, incluyendo, al menos, la siguiente información:

a) Número de viviendas, superficie construida y tipología edificatoria.

b) Situación del suelo en términos de urbanización.

c) Situación en términos de clasificación y categorización urbanística, diferenciando entre suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable delimitado o sectorizado con ordenación pormenorizada y suelo urbanizable delimitado o sectorizado sin ordenación pormenorizada, o categorías equivalentes.

2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando el suelo integrante del patrimonio público de suelo, obtenido en cumplimiento el deber legal de cesión establecido en la letra b) del artículo 18.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

**Disposición adicional primera.** *Base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda y refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento.*

1. Para el desarrollo de lo previsto en esta ley, se conformará una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda, a partir de la información contenida en los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, en el Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local, con el objeto de incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

2. Se promoverán los mecanismos de colaboración con las comunidades autónomas y otros organismos e instituciones, para disponer de la información veraz sobre los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes, a través de los datos recogidos en los distintos registros autonómicos y estatales, con el objeto de realizar un adecuado seguimiento del conjunto de medidas incluidas en esta ley y determinar el progreso en el cumplimiento de los objetivos de incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles.

3. A la entrada en vigor de la ley se iniciará un proceso específico de colaboración entre el Departamento Ministerial competente en materia de vivienda y las comunidades autónomas que hayan desarrollado sistemas de referencia del precio del alquiler en sus respectivos ámbitos territoriales para asegurar la colaboración entre sistemas, la atención a las especificidades territoriales que deban tenerse en cuenta, así como el establecimiento de plazos para agilizar su aplicación efectiva.

**Disposición adicional segunda.** *Prioridad de la política de vivienda en la gestión patrimonial del Estado.*

1. La gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes.

Para ello, la Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales orientará las actuaciones inmobiliarias públicas al cumplimiento de los objetivos generales de esta política, y específicamente, respecto a aquellas zonas declaradas con arreglo a esta ley de mercado residencial tensionado:

a) Adoptará los acuerdos necesarios que establezcan condiciones específicas en cuanto al destino, tipología, destinatarios u otras especificidades en los diferentes negocios patrimoniales de la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos.

b) Analizará el patrimonio de la Administración General del Estado, y de los Organismos Públicos adscritos a ella, con el objeto de identificar posibles oportunidades de suelo u otros inmuebles susceptibles de reutilización para uso residencial.

c) Promover los acuerdos necesarios entre los distintos Departamentos Ministeriales, y específicamente entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, competente en materia de política de vivienda, y los Organismos Públicos competentes en la gestión patrimonial de los bienes inmuebles de los Ministerios de Defensa e Interior, al objeto de que puedan encontrarse fórmulas de colaboración que permitan impulsar actuaciones de fomento de la oferta de vivienda asequible.

2. Previamente a la incoación de cualquier expediente de enajenación de inmuebles titularidad del Estado o de sus Organismos Públicos, cuyo suelo esté calificado por el planeamiento como residencial, o como dotacional cuando la normativa admita el uso residencial para alquiler, la Dirección General del Patrimonio del Estado u organismo titular del inmueble solicitará un informe a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a fin de que califique el mercado residencial afectado, indique si la finca está sujeta a algunos de los criterios de gestión adoptados por la Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales conforme a lo dispuesto en el apartado anterior o, en su caso, proponga, en la forma prevista en el artículo 92.3 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, que la enajenación se efectúe mediante concurso.

Este informe no será necesario cuando la enajenación tenga por objeto viviendas y vaya a realizarse por adjudicación directa a sus ocupantes en los casos permitidos por la ley, o cuando se trate de la enajenación de cuotas proindivisas en solares de uso residencial o viviendas ya construidas.

**Disposición adicional tercera.** *Revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado.*

Las circunstancias establecidas en el artículo 18.3 para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado serán objeto de revisión a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial, sobre la base de la cooperación con las Administraciones competentes en materia de vivienda.

**Disposición adicional cuarta.** *Aplicación de los recursos de los planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación.*

En el desarrollo de los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, así como en la atención a las personas y hogares sujetos a vulnerabilidad en los procedimientos recogidos en los artículos 439, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, podrán aplicarse por parte de las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla los recursos de los planes estatales en materia de vivienda para cubrir los costes del proceso así como las compensaciones que puedan acordarse a solicitud de los propietarios de los inmuebles afectados, o por decisión de la administración competente en materia de vivienda, en los términos establecidos en la legislación y normativa autonómica de aplicación, con la finalidad de garantizar una vivienda digna y adecuada.

**Disposición adicional quinta.** *Grupo de trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda.*

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la ley se constituirá un grupo de trabajo para avanzar en una propuesta normativa de regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda a que se refiere el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre fincas urbanas de uso vivienda.

**Disposición adicional sexta.** *Los administradores de fincas.*

1. A los efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

2. Los administradores de fincas, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

3. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial

consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y en esta ley.

4. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, pudiendo hacerlo directa o colectivamente.

**Disposición transitoria primera.** *Viviendas calificadas con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la ley.*

Las viviendas que, a la entrada en vigor de esta ley, estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen, de conformidad con lo establecido en la legislación y normativa de aplicación.

Las viviendas que formen parte de un parque público de vivienda se regirán por lo dispuesto en esta ley y en las disposiciones que lo regulen en la legislación en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.

**Disposición transitoria segunda.** *Objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales.*

1. En relación con el establecimiento de los objetivos a los que se refiere el artículo 27, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta ley sin que las Administraciones territoriales competentes hayan establecido marcos temporales y metas específicas, se establece como referencia general el compromiso de alcanzar, en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.

2. Con objeto de asegurar el cumplimiento de los objetivos de incremento del parque de viviendas destinadas a políticas sociales a los que se refiere el apartado anterior y evaluar la adecuada financiación de las actuaciones señaladas en la letra c) del artículo 27.2, las Administraciones territoriales competentes, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora, deberán determinar con carácter anual las cantidades invertidas y el grado de avance en la consecución de los referidos objetivos.

**Disposición transitoria tercera.** *Procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*

Tras la entrada en vigor de esta ley, y a partir del 31 de diciembre de 2024, los procedimientos de desahucio y los lanzamientos indicados en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que se encuentren suspendidos por aplicación de dichos preceptos, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda en los términos previstos por el artículo 3.k) de esta ley, sólo se reanudarán a petición expresa de la misma si la parte actora acredita que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la solicitud de reanudación del trámite o alzamiento de la suspensión, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que la parte ejecutante sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos del apartado anterior.

**Disposición transitoria cuarta.** *Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.*

1. Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta ley.

3. Con independencia de lo previsto en los apartados anteriores, la regulación introducida en esta ley no afectará a las diferentes medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, que resultarán de aplicación en los términos en los que se encuentren reguladas.

**Disposición derogatoria única.**

Quedan derogadas a la entrada en vigor de esta ley cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley.

**Disposición final primera.** *Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.*

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

> **«Artículo 10.** *Prórroga del contrato.*
>
> 1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.
>
> 2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

3. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

4. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.»

Dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 17, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.»

Tres. Se añaden dos nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 17, redactados en los siguientes términos:

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.»

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 20, que queda redactado como sigue:

«1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.»

Cinco. Se añade una disposición adicional undécima, redactada de la siguiente forma:

**«Disposición adicional undécima.** *Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.*

El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de esta ley, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.»

Seis. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma:

**«Disposición transitoria séptima.** *Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.*

1. La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

2. La resolución del Departamento ministerial competente en materia de vivienda que apruebe el referido sistema de índices de precios de referencia se realizará por ámbitos territoriales, considerando las bases de datos, sistemas y metodologías desarrolladas por las distintas comunidades autónomas y asegurando en todo caso la coordinación técnica.»

**Disposición final segunda.** *Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.*

Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta ley, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:

a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.»

Dos. Se introduce una disposición transitoria trigésima octava, que queda redactada de la siguiente forma:

**«Disposición transitoria trigésima octava.** *Reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas.*

A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.»

**Disposición final tercera.** *Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.*

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:

El apartado 4 del artículo 72 queda redactado en los siguientes términos:

«4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de

prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

El recargo podrá ser de hasta el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.

Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente en hasta 50 puntos porcentuales adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

En todo caso se considerarán justificadas las siguientes causas: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación. En el caso de inmuebles de titularidad de alguna Administración Pública, se considerará también como causa justificada ser objeto el inmueble de un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento.

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

La declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro.»

**Disposición final cuarta.** *Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.*

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:

Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de

aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»

**Disposición final quinta.** *Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:

«4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación.»

Dos. Se añaden nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 439, que quedan redactados como sigue:

«6. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique:

a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante.

b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

c) En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito exigido en esta letra c) también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

7. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, en el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora en los términos previstos por el apartado anterior, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto igualmente en el apartado anterior, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto

establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que la empresa arrendadora sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los mismos términos del apartado anterior.»

Tres. Se añade un nuevo apartado 5 en el artículo 440, redactado del siguiente modo:

«5. En todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, independientemente de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo.»

Cuatro. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

«1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella que se tramite según lo previsto en el artículo 250.1.4.º, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.

Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria.

Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer y sin perjuicio de lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este mismo artículo si ha sido posible la identificación del receptor de la notificación o demás ocupantes de la vivienda.

Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.»

«5. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada.

En caso de que estas Administraciones Públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días.

En los casos previstos por los apartados 6 y 7 del artículo 439, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda y hubiera presentado junto con la demanda documento acreditativo de la vulnerabilidad de la parte demandada, en el oficio a las Administraciones públicas competentes se hará constar esta circunstancia a efectos de que efectúen directamente, en el mismo plazo, la propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada y las causas, que, en su caso, han impedido su aplicación con anterioridad.

Recibida dicha comunicación o transcurrido el plazo, el letrado o letrada de la Administración de Justicia dará traslado a las partes para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas.»

«6. Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones Públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica.

Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o transcurrido el plazo máximo de suspensión previsto en el párrafo anterior, se alzará ésta automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.»

«7. El tribunal tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.

A estos efectos, en particular, el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental o en el caso de cada hijo con discapacidad igual o superior al 33 por ciento.

c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar o personas en situación de dependencia a cargo.

d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad

laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

A estos mismos efectos, el tribunal para apreciar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.»

Cinco. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 549, que quedan redactados como sigue:

«3. En la sentencia condenatoria de todos los tipos de desahucio, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora exacta señalados en la propia sentencia o en el día y hora exacta que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado, todo ello según el apartado 5 del artículo 440.

4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos.

No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos de los apartados 5, 6 y 7 del artículo 441 de esta ley.»

Seis. Se introduce un nuevo artículo 655 bis, con el siguiente literal:

**«Artículo 655 bis.** *Subasta de bienes inmuebles.*

1. Cuando el bien objeto de la subasta sea un bien inmueble que sea la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor de vivienda en los términos previstos por la letra b del apartado 6 del artículo 439 y no haya sido acreditado con anterioridad, deberá acreditarse por la parte actora, antes del inicio de la vía de apremio, si el deudor se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica de la parte ejecutada se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de éste, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este requisito también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la solicitud de inicio de la vía de apremio, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma. En tal caso el Juzgado se dirigirá a las Administraciones competentes a fin de que confirmen, en el plazo máximo de diez días, si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, así como las medidas previstas que se aplicarán de forma inmediata para que disponga de una vivienda.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la parte ejecutada no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos por la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

2. En el caso de que se tenga constancia de que el deudor hipotecario se encuentra en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto en los apartados anteriores, no se iniciará la vía de apremio si no se acredita que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la solicitud de inicio de la vía de apremio, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma. En tal caso, inmediatamente a la presentación de la solicitud, el Juzgado se dirigirá a las Administraciones competentes a fin de que confirmen, en el plazo máximo de diez días, si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, así como las medidas previstas que se aplicarán de forma inmediata para que disponga de una vivienda.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que la parte ejecutante sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos del apartado anterior.»

Siete. Se modifica el artículo 675, que queda redactado como sigue:

**«Artículo 675.** *Posesión judicial y ocupantes del inmueble.*

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con fijación de día y hora exacta y con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Letrado de la Administración de Justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.

4. El auto que resolviere sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble deberá ser notificado a los ocupantes y fijará día y hora exacta en la que éste tendrá

lugar y dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.»

Ocho. Se modifica el apartado 2 del artículo 685 con el siguiente literal:

«2. A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente ley.

En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda sin desplazamiento, si no pudiese presentarse el título inscrito, deberá acompañarse con el que se presente certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

En supuestos de demanda de ejecución sobre bienes hipotecados deberá indicarse si el inmueble objeto de la misma constituye la vivienda habitual del deudor, así como si concurre en la parte ejecutante la condición de gran tenedora de vivienda conforme a lo previsto en la letra b) del apartado 6 del artículo 439.

En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

Asimismo, deberá indicarse si el deudor se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento del deudor hipotecario de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este requisito también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que el deudor hipotecario no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos por la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que el acreedor hipotecario sea un gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda sea la vivienda habitual del deudor hipotecario y se tenga constancia, conforme a los apartados anteriores, que éste se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, no se admitirán las demandas de ejecución hipotecaria en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que el acreedor hipotecario sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos del apartado anterior.»

Nueve. Se modifica el apartado 1 del artículo 704, que queda redactado como sigue:

«1. Cuando el inmueble cuya posesión se deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, el Letrado de la Administración de Justicia les dará un plazo de un mes para desalojarlo. De existir motivo fundado, podrá prorrogarse dicho plazo un mes más.

Transcurridos los plazos señalados, se procederá de inmediato al lanzamiento, fijándose día y hora exacta de éste tanto en la resolución inicial como en la que acuerde la prórroga o en cualquier resolución ulterior que acuerde el lanzamiento, aunque este se haya intentado practicar con anterioridad.»

Diez. Se incorpora una nueva disposición adicional séptima, que queda redactada como sigue:

**«Disposición adicional séptima.**

En los procedimientos penales que se sigan por delito de usurpación del apartado 2 del artículo 245 del Código Penal, en caso de sustanciarse con carácter cautelar la medida de desalojo y restitución del inmueble objeto del delito a su legítimo poseedor y siempre que entre quienes ocupen la vivienda se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad, se dará traslado a las Administraciones Autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, con el fin de que puedan adoptar las medidas de protección que correspondan.

Las mismas previsiones se adoptarán cuando el desalojo de la vivienda se acuerde en sentencia.»

**Disposición final sexta.** *Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.*

El Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, queda modificado como sigue:

El artículo 46 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 46.** *Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.*

1. La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor de este real decreto-ley y el 31 de diciembre de 2023, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes,

sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que la variación anual de la renta pueda exceder del tres por ciento. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al tres por ciento.»

**Disposición final séptima.** *Títulos competenciales.*

1. Esta ley se dicta al amparo del artículo 149.1.1.ª y 13.ª de la Constitución que atribuye al Estado las competencias para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales y las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

2. De lo expuesto en el apartado anterior se exceptúan los siguientes artículos:

a) Los artículos 10, 11, 32, 33, 34, 35, 36 y disposición final primera que se amparan en la competencia que el artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española atribuye al Estado en materia de legislación civil.

b) El artículo 5 y la disposición final quinta que se amparan en la competencia que el artículo 149.1.6.ª de la Constitución española atribuye al Estado en materia de legislación procesal.

c) Las disposiciones finales segunda y tercera que se incardinan en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general.

3. El contenido de los artículos 22, 23, 24, 26 y la disposición adicional segunda será únicamente de aplicación a la Administración General del Estado.

4. Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de:

a) Las previsiones de los regímenes civiles, forales o especiales en el ámbito reservado a las mismas por el artículo 149.1.8.ª de la Constitución, allí donde existan, así como de los regímenes tributarios forales de concierto y convenio económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.

b) El ejercicio de la competencia exclusiva que hayan asumido las comunidades autónomas en virtud del artículo 148.1.3.ª de la Constitución en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

**Disposición final octava.** *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta ley.

**Disposición final novena.** *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», excepto la disposición final segunda, que entrará en vigor el 1 de enero del año siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 3

## Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 176, de 23 de julio de 1960
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-1960-10906

Si en términos generales toda ordenación jurídica no puede concebirse ni instaurarse a espaldas de las exigencias de la realidad social a que va destinada, tanto más ha de ser así cuando versa sobre una institución que, como la propiedad horizontal, ha adquirido, sobre todo en los últimos años, tan pujante vitalidad, pese a no encontrar más apoyo normativo que el abiertamente insuficiente representado por el artículo trescientos noventa y seis del Código Civil. La presente ley pretende, pues, seguir la realidad social de los hechos. Pero no en el simple sentido de convertir en norma cualquier dato obtenido de la práctica, sino con un alcance más amplio y profundo. De un lado, a causa de la dimensión de futuro inherente a la ordenación jurídica, que impide entenderla como mera sanción de lo que hoy acontece y obliga a la previsión de lo que puede acontecer. Y de otro lado, porque si bien el punto de partida y el destino inmediato de las normas es regir las relaciones humanas, para lo cual importa mucho su adecuación a las concretas e históricas exigencias y contingencias de la vida, no hay que olvidar tampoco que su finalidad última, singularmente cuando se concibe el Derecho positivo en función del Derecho natural, es lograr un orden de convivencia presidido por la idea de la justicia, la cual, como virtud moral, se sobrepone tanto a la realidad de los hechos como a las determinaciones del legislador, que siempre han de hallarse limitadas y orientadas por ella.

Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobre manera en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones. Junto a ese factor, que es constante en el sentido de ser connatural a todo sistema de vida y de convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados, y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de los locales habitables. La acción del Estado ha considerado y atendido a esta situación real en tres esferas, aunque diversas, muy directamente relacionadas: en la esfera de la construcción impulsándola a virtud de medidas indirectas e incluso, en ocasiones, afrontando de modo directo la empresa; en la esfera del arrendamiento, a través de una legislación frecuentemente renovada, que restringe el poder autónomo de la voluntad con el fin de asegurar una permanencia en el disfrute de las viviendas y los locales de negocio en condiciones económicas sometidas a un sistema de intervención y revisión, y en la esfera de la propiedad, a virtud principalmente de la llamada propiedad horizontal, que proyecta esta titularidad sobre determinados espacios de la edificación. La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa

en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas. Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal no sólo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz. Y más aún si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales, que resuelven el conflicto de intereses de un modo imperfecto, puesto que el fortalecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permite soluciones estables; y ello a la larga redundará en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económico-social.

La ley representa, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación «ex novo», de manera completa, de la propiedad por pisos. Se lleva a cabo mediante una ley de carácter general, en el sentido de ser de aplicación a todo el territorio nacional. El artículo trescientos noventa y seis del Código Civil, como ocurre en supuestos análogos, recoge las notas esenciales de este régimen de propiedad y, por lo demás, queda reducido a norma de remisión. El carácter general de la ley viene aconsejado, sobre todo, por la razón de política legislativa derivada de que la necesidad a que sirve se manifiesta por igual en todo el territorio; pero también se ha tenido en cuenta una razón de técnica legislativa, como es la de que las disposiciones en que se traduce, sin descender a lo reglamentario, son a veces de una circunstanciada concreción que excede de la tónica propia de un Código Civil.

La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad. La modificación que introdujo la Ley de 26 octubre 1939 en el texto del artículo trescientos noventa y seis del Código Civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes. La ley –que recoge el material preparado con ponderación y cuidado por la Comisión de Códigos–, dando un paso más, pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto. A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso «stricto sensu», o espacio, delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el «inmueble», edificación, pertenencias y servicios –abstracción hecha de los particulares espacios– tales usos y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también mantienen respecto de la facultad de disposición. Con base en la misma idea se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido, en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas.

En este propósito individualizador no hay que ver una preocupación dogmática y mucho menos la consagración de una ideología de signo individualista. Se trata de que no olvidando la ya aludida función social que cumple esta institución, entender que el designio de simplificar y facilitar el régimen de la propiedad horizontal se realiza así de modo más satisfactorio. Con el alejamiento del sistema de la comunidad de bienes resulta, ya no sólo congruente, sino tranquilizadora la expresa eliminación de los derechos de tanteo y retracto, reconocidos, con ciertas peculiaridades, en la hasta ahora vigente redacción del mencionado artículo trescientos noventa y seis. Ahora bien: tampoco en este caso ha sido esa sola consideración técnica la que ha guiado la ley. Decisivo influjo han ejercido tanto la notoria experiencia de que actualmente se ha hecho casi cláusula de estilo la exclusión de tales

derechos como el pensamiento de que no se persigue aquí una concentración de la propiedad de los pisos o locales, sino, por el contrario, su más amplia difusión.

Motivo de especial estudio ha sido lo concerniente a la constitución del régimen de la propiedad horizontal y a la determinación del conjunto de deberes y derechos que lo integran. Hasta ahora, y ello tiene una justificación histórica, esta materia ha estado entregada casi de modo total, en defecto de normas legales, a la autonomía privada reflejada en los Estatutos. Estos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal. La ley brinda una regulación que, por un lado, es suficiente por sí –con las salvedades dejadas a la iniciativa privada– para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la ley. De ahí que la formulación de Estatutos no resultará indispensable, si bien podrán éstos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones.

El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego.

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica.

Además de regular los derechos y deberes correspondientes al disfrute, la ley se ocupa de aquellos otros que se refieren a los desembolsos económicos a que han de atender conjuntamente los titulares, bien por derivarse de las instalaciones y servicios de carácter general, o bien por constituir cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio. El criterio básico tenido en cuenta para determinar la participación de cada uno en el desembolso a realizar es la expresada cuota o coeficiente asignado al piso o local, cuidándose de significar que la no utilización del servicio generador del gasto no exime de la obligación correspondiente.

Una de las más importantes novedades que contiene la ley es la de vigorizar en todo lo posible la fuerza vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos. Mediante la aplicación de las normas generales vigentes en la materia, el incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico, esto es, imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización. Pero esta normal sanción del incumplimiento puede no resultar suficientemente eficaz en casos como los aquí considerados, y ello por diversas razones: una es la de que la inobservancia del deber trae repercusiones sumamente perturbadoras para grupos extensos de personas, al paso que dificulta el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal; otra razón es la de que, en lo relativo a los deberes de disfrute, la imposición judicial del cumplimiento específico es prácticamente imposible por el carácter negativo de la obligación, y la indemnización no cubre la finalidad que se persigue de armonizar la convivencia. Por eso se prevé la posibilidad de la privación judicial del disfrute del piso o local cuando concurran circunstancias taxativamente señaladas, y por otra parte se asegura la contribución a los gastos comunes con una afectación real del piso o local al pago de este crédito considerado preferente.

La concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y

dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares, ha hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión y administración. La ley, que en todo momento se ha querido mostrar abierta a las enseñanzas de la experiencia, la ha tenido muy especialmente en cuenta en esta materia. Y fruto de ella, así como de la detenida ponderación de los diversos problemas, ha sido confiar normalmente el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal a tres órganos: la Junta, el Presidente de la misma y el Administrador. La Junta, compuesta de todos los titulares, tiene los cometidos propios de un órgano rector colectivo, ha de reunirse preceptivamente una vez al año, y para la adopción de acuerdos válidos se requiere, por regla general, el voto favorable tanto de la mayoría numérica o personal cuanto de la económica, salvo cuando la trascendencia de la materia requiera la unanimidad, o bien cuando, por el contrario por la relativa importancia de aquélla, y para que la simple pasividad de los propietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, sea suficiente la simple mayoría de los asistentes. El cargo de Presidente, que ha de ser elegido del seno de la Junta, lleva implícita la representación de todos los titulares en juicio y fuera de él, con lo que se resuelve el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo. Y, finalmente, el Administrador, que ha de ser designado por la Junta y es amovible, sea o no miembro de ella, ha de actuar siempre en dependencia de la misma, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen.

Por otra parte se ha dado a esto una cierta flexibilidad para que el número de estas personas encargadas de la representación y gestión sea mayor o menor según la importancia y necesidad de la colectividad.

Por último, debe señalarse que la economía del sistema establecido tiene interesantes repercusiones en cuanto afecta al Registro de la Propiedad y exige una breve reforma en la legislación hipotecaria. Se ha partido, en un afán de claridad, de la conveniencia de agregar dos párrafos al artículo octavo de la vigente Ley Hipotecaria, el cuarto y el quinto, que sancionan, en principio, la posibilidad de la inscripción del edificio en su conjunto, sometido al régimen de propiedad horizontal, y al mismo tiempo la del piso o local como finca independiente, con folio registral propio.

El número cuarto del mencionado artículo octavo prevé la hipótesis normal de constitución del régimen de propiedad horizontal, es decir, la construcción de un edificio por un titular que lo destine precisamente a la enajenación de pisos, y el caso, menos frecuente, de que varios propietarios de un edificio traten de salir de la indivisión de mutuo acuerdo, o construyan un edificio con ánimo de distribuirlo, «ab initio», entre ellos mismos, transformándose en propietarios singulares de apartamento o fracciones independientes. A título excepcional, con el mismo propósito de simplificar los asientos, se permite inscribir a la vez la adjudicación concreta de los repetidos apartamentos a favor de sus respectivos titulares, siempre que así lo soliciten todos ellos.

Y el número quinto del mismo artículo octavo permite crear el folio autónomo e independiente de cada piso o local, siempre que consten previamente inscritos el inmueble y la constitución del régimen de propiedad horizontal.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

D I S P O N G O :

## CAPÍTULO I

## Disposiciones generales

### Artículo primero.

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

**Artículo segundo.**

Esta Ley será de aplicación:

a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

d) A las subcomunidades, entendiendo por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

CAPÍTULO II

**Del régimen de la propiedad por pisos o locales.**

**Artículo tercero.**

En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

**Artículo cuarto.**

La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

**Artículo quinto.**

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

**Artículo sexto.**

Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

**Artículo séptimo.**

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

**Artículo octavo.**

**(Derogado)**.

**Artículo noveno.**

1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

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, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 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.

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4.

**Artículo diez.**

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

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.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

e) Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

3. Estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda:

a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y según la mayoría de los propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

**Artículo once.**

**(Derogado)**.

**Artículo doce.**

**(Derogado)**.

**Artículo trece.**

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

a) La Junta de propietarios.
b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
c) El secretario.
d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.7.ª, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudirse al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos.

**Artículo catorce.**

Corresponde a la Junta de propietarios:

a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).

d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

**Artículo quince.**

1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Si algún piso o local perteneciese «pro indiviso» a diferentes propietarios éstos nombrarán un representantes para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.

**Artículo dieciséis.**

1. La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a "quórum".

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

**Artículo diecisiete.**

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

1. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para

acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, incluyendo en su caso la modificación de la envolvente del edificio, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley.

3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.

4. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones,

servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, estarán sujetas al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas o la modificación de las cosas comunes.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.

10. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

11. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres

quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

**Artículo dieciocho.**

1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

**Artículo diecinueve.**

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

a) La fecha y el lugar de celebración.

b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.

c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.

e) El orden del día de la reunión.

f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o

representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

**Artículo veinte.**

1. Corresponde al administrador:

a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

**Artículo veintiuno.** *Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje.*

1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.

2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.

3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.

5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

6. La reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable.

**Artículo veintidós.**

1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda.

**Artículo veintitrés.**

El régimen de propiedad horizontal se extingue:

Primero. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.

Segundo. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

## CAPÍTULO III

## Del régimen de los complejos inmobiliarios privados

**Artículo veinticuatro.**

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrá menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1.f) se ajustará a las siguientes reglas:

a) El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición.

Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.

b) En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

c) Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.

2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de las obras o actuaciones incluidas en el artículo 10 se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.**

La presente ley regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

En el plazo de dos años, a contar desde la publicación de esta ley en el «Boletín Oficial del Estado», las comunidades de propietarios deberán adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos.

Transcurridos los dos años, cualquiera de los propietarios podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición por el procedimiento señalado en el número segundo del artículo dieciséis.

**Segunda.**

En los actuales estatutos reguladores de la propiedad por pisos, en los que esté establecido el derecho de tanteo y retracto en favor de los propietarios, se entenderán los mismos modificados en el sentido de quedar sin eficacia tal derecho, salvo que, en nueva junta, y por mayoría que represente, al menos, el 80 por 100 de los titulares, se acordaré el mantenimiento de los citados derechos de tanteo y retracto en favor de los miembros de la comunidad.

## DISPOSICIÓN FINAL

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta ley.

# § 4

## Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 282, de 25 de noviembre de 1994
Última modificación: 25 de mayo de 2023
Referencia: BOE-A-1994-26003

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

### PREAMBULO

1

El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Los principios que inspiraron la reforma de la legislación arrendaticia llevada a cabo en 1964, según reza la Exposición de Motivos de la Ley 40/1964, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el texto refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas congeladas. El citado texto consagró, además, un régimen de subrogaciones, tanto ínter vivos como mortis causa, favorable a los intereses del arrendatario.

Ambas circunstancias determinaron un marco normativo que la práctica ha puesto de manifiesto que fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio.

Ante estas circunstancias, el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos que han tenido un enorme impacto en el desarrollo posterior de este sector. Estas modificaciones fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

El Real Decreto-ley 2/1985 ha tenido resultados mixtos. Por un lado, ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta se detuviera, aunque no ha podido revertir sustancialmente el signo de la tendencia. Por otro lado, sin embargo, ha generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno

de contratos de corta duración. Esto a su vez ha producido un movimiento de incremento de las rentas muy significativo, que se ha visto agravado por su simultaneidad en el tiempo con un período de elevación de los precios en el mercado inmobiliario.

En la actualidad, el mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda se caracteriza por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas. Por un lado, los contratos celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985, que representan aproximadamente el 20 por 100 del total y se caracterizan por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional por consecuencia de su generalizada duración anual. Por el otro, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985. En general, se trata de contratos con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados con anterioridad a la Ley de 1964, aproximadamente el 50 por 100 del total, con rentas que se pueden calificar como ineconómicas.

Las disfunciones que esta situación genera en el mercado son tales que han convertido al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución al problema de la vivienda. En este sentido, sólo un 18 por 100 aproximadamente del parque total de viviendas se encuentra en régimen de alquiler.

Por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La consecución de este objetivo exige una modificación normativa que permita establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, y aunque es evidente que el cambio normativo por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta en este sector, sí es una condición necesaria para que ello se produzca.

La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia.

En este sentido, al mismo tiempo que se mantiene el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda, se opta en relación con los destinados a otros usos por una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.

Además, la ley contiene una reforma parcial de la regulación de los procesos arrendaticios y la modificación del régimen de los contratos actualmente en vigor.

2

La regulación de los arrendamientos de vivienda presenta novedades significativas, fundamentalmente en relación con su duración. En este sentido, se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

Este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado, asimismo, sobre períodos anuales, de tres años.

El reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración ha hecho que la ley prevea esta posibilidad, aunque vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

El establecimiento de un plazo de duración limitado permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, no existe

inconveniente en mantener dicho derecho en el ámbito mortis causa a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario. Destaca como novedad el reconocimiento de este derecho al conviviente «more uxorio».

En relación con las subrogaciones ínter vivos, sólo se reconoce su existencia previo consentimiento escrito del arrendador. Al mismo tiempo, se introduce una novedad en casos de resoluciones judiciales que, en procesos de nulidad, separación o divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular. En estos casos, se reconoce «ex lege» a dicho cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada por el tiempo que restare del contrato.

El régimen de rentas se construye en torno al principio de la libertad de pactos entre las partes para la determinación de la renta inicial tanto para los contratos nuevos como para aquellos que se mantengan con arrendatarios ya establecidos. Esto asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de los contratos permitan reflejar la realidad del mercado, si esta realidad no hubiera podido trasladarse a la renta por la vía de las actualizaciones previstas. Ello puede ser así, dado que la norma establece un mecanismo de actualización de rentas vinculado a las variaciones porcentuales que pueda experimentar en un período anual el Indice de Precios al Consumo.

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones de las partes, la ley mantiene en líneas generales la regulación actual, sin introducir grandes novedades. Se exceptúa el establecimiento de una previsión especial para arrendatarios afectados de minusvalías o con personas minusválidas a su cargo, que pretendan efectuar modificaciones en la finca arrendada que les permitan mejorar la utilización de la misma.

También se mantiene el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario para el supuesto de enajenación de la vivienda arrendada durante la vigencia del arrendamiento aunque referido a condiciones de mercado, por entenderse que constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda.

Por último, por lo que se refiere a la formalización de los contratos, la ley mantiene la libertad de las partes de optar por la forma oral o escrita. Al mismo tiempo, se consagra expresamente la posibilidad de todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, de acceder al Registro de la Propiedad, intentando, por otro lado, potenciar esta posibilidad de acceso mediante la vinculación de determinadas medidas de fomento o beneficio al hecho de la inscripción. Este hecho no sólo contribuye a reforzar las garantías de las partes, sino que incrementa la información disponible para el Estado, permitiéndole el diseño y ejecución de aquellas medidas que puedan contribuir a la mejora de la ordenación normativa y de la práctica de los arrendamientos.

3

La ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos.

Este nuevo categorismo se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas.

Para ello, en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil.

Se regulan así, con carácter supletorio de la voluntad expresa de arrendador y arrendatario, el régimen de obligaciones de conservación y obras, el derecho de adquisición preferente, el de traspaso y las subrogaciones mortis causa, aunque limitadas al cónyuge e hijos del arrendatario que continúen la actividad.

Se introduce en esta regulación una novedad consistente en el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del plazo previsto, siempre que de alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario, o alternativamente, de los gastos de traslado y de los perjuicios derivados del mismo, cuando el arrendatario se vea obligado a trasladar su actividad.

4

La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto. Al mismo tiempo se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad, ya que los rendimientos generados por estos fondos se han revelado como una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda, que se considera debe de mantenerse.

5

En la regulación de los procesos arrendaticios se establece que la competencia para conocer de las controversias corresponde, en todo caso, al Juez de Primera Instancia del lugar donde esté sita la finca urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la competencia funcional por vía de sumisión expresa o tácita a Juez distinto.

Esto no obsta para recordar la posibilidad de que las partes en la relación jurídica puedan pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización del procedimiento arbitral.

La tramitación de los procesos arrendaticios se defiere al juicio de cognición, haciendo salvedad expresa de los supuestos de aplicación del juicio de desahucio y del juicio verbal cuando se ejecuten, en este último caso, acciones para determinar rentas o importes que corresponda abonar al arrendatario.

Se regulan, asimismo, las condiciones en las que el arrendatario podrá enervar la acción en los desahucios promovidos por la falta de pago de cantidades debidas por virtud de la relación arrendaticia. Esta regulación matiza de forma significativa las posibilidades de enervación y rehabilitación contenidas en el texto refundido de 1964.

En los supuestos de acumulación de acciones se ha establecido, junto a la regulación tradicional, la posibilidad de acumulación que asiste a los arrendatarios cuando las acciones ejercitadas se funden en hechos comunes y se dirijan contra el mismo arrendador. También se permite a éste en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago, el ejercicio acumulado y simultáneo de la acción de resolución del contrato y la reclamación de las cantidades adeudadas.

Por último, y como novedad más significativa de la ley en materia procesal, se establece la regulación del recurso de casación en materia arrendaticia por entender que la materia, dada su importancia y la trascendencia de los cambios normativos que esta norma introduce, debe poder ser objeto de una doctrina jurisprudencial elaborada en sede del Tribunal Supremo. Como notas más características del recurso de casación pueden señalarse las siguientes: sólo serán susceptibles de dicho recurso las sentencias dictadas en los procesos seguidos por los trámites del juicio de cognición, siempre que las sentencias de primera y segunda instancia no sean conformes, y la renta de los contratos se encuentre por debajo de los límites que por ley se consagran.

6

Por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta ley, los celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985 no presentan una especial problemática puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda constituir sobre la finca quedará sujeta a la nueva normativa. De esta regulación no quedan exceptuados los contratos que,

aunque en fecha posterior al 9 de mayo de 1985, se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes.

Por lo que se refiere a los contratos celebrados con anterioridad, la ley opta por una solución que intenta conjugar el máximo de sencillez posible con un trato equilibrado de las distintas situaciones en que las partes en conflicto se encuentran. Por ello, se introduce un planteamiento que mantiene el criterio de trato diferenciado entre los contratos de arrendamiento de vivienda y los de local de negocio otorgando condiciones más suaves de modificación del arrendatario de vivienda que al de local de negocio.

Teniendo en cuenta los perjudiciales efectos que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga obligatoria impuesta por la Ley de 1964, se aborda la necesidad de poner límite a la duración de esta prórroga obligatoria restableciendo la temporalidad de la relación arrendataria de conformidad con su propia naturaleza, pero esta modificación se realiza teniendo en cuenta los efectos sociales y económicos de la medida tomando en consideración la situación personal y familiar y la capacidad económica de los arrendatarios.

En este sentido, en el arrendamiento de viviendas se opta por la supresión total de la subrogación ínter vivos, excepción hecha de la derivada de resolución judicial en procesos matrimoniales, y por la supresión gradual de los derechos de subrogación mortis causa que el texto refundido de 1964 reconocía.

Como esta medida afecta a situaciones cuyos contenidos potenciales de derechos son diferentes, arrendatarios titulares iniciales del contrato, arrendatarios en primera subrogación y arrendatarios en segunda subrogación, la norma debe ofrecer respuestas adecuadas para cada una de ellas. De ahí que la supresión de las subrogaciones sea tanto más gradual cuanto mayor sea el contenido potencial de derechos que la ley contempla para cada supuesto, a partir del principio general de conservar al arrendatario actual y a su cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada hasta su fallecimiento, allí donde este derecho les estuviera reconocido por la legislación de 1964.

En cuanto al régimen de rentas, la ley opta por intentar desbloquear la situación de las rentas congeladas. Para ello, se establece un sistema de revisión aplicable a todos los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, que pretende recuperar las variaciones no repercutidas de la inflación desde la fecha de celebración del contrato o desde la última revisión legal, según proceda. Esta revisión no se produce de manera inmediata sino gradual, incrementándose el número de años en que se produce la revisión total en función inversa de la renta del arrendatario, posibilitando a los arrendatarios de menor nivel económico a que adapten sus economías a la nueva realidad.

En el caso de arrendatarios de bajo nivel de renta, por debajo de dos veces y media, tres o tres veces y media el salario mínimo interprofesional en función del número de personas que habiten en la vivienda arrendada, se excluye la revisión de las rentas mandatándose al Gobierno para que en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la ley configure un mecanismo de compensación de naturaleza fiscal para aquellos arrendadores que no hayan podido, por las circunstancias antes señaladas proceder a la actualización de las rentas.

Asimismo, se concede a los arrendadores el derecho a disfrutar de beneficios en el Impuesto sobre el Patrimonio, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en los gastos de conservación de la finca arrendada y el coste de los servicios y suministros de que disfrute la vivienda arrendada, en estos tres últimos casos mediante la imputación de sus importes a los arrendatarios.

En el caso de los arrendamientos de locales de negocio, se ha optado por articular un calendario de resolución temporal de estos contratos, aunque distinguiendo entre los arrendamientos en los que el arrendatario sea una persona física de aquéllos en los que sea una persona jurídica, presumiendo mayor solvencia económica allí donde el entramado organizativo sea más complejo.

Por ello, se mantienen, aunque de forma limitada, derechos de subrogación mortis causa en el primer supuesto, garantizándose al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de veinte años, que podrá superarse mientras el arrendatario y su cónyuge vivan y continúen el ejercicio de la actividad que se venga desarrollando en el local.

Para los arrendamientos de personas jurídicas se configuran plazos de resolución tasados, entre cinco y veinte años, en función de la naturaleza y del volumen de la actividad desarrollada en el local arrendado, configurándose un plazo de duración breve para aquellos

arrendamientos en los que se desarrollan actividades con un potencial económico tal que coloquen a los titulares de estos contratos en posiciones de equilibrio respecto de los arrendadores a la hora de negociar nuevas condiciones arrendaticias.

En cuanto a la renta pagada en estos contratos, se reproduce el esquema de revisión establecido para los arrendamientos de viviendas, graduando temporalmente el ritmo de la revisión en función de las categorías antes expuestas.

Para favorecer la continuidad de los arrendatarios, la ley regula una figura de nueva creación que es el derecho de arrendamiento preferente, que concede al arrendatario un derecho preferente a continuar en el uso del local arrendado al tiempo de la extinción del contrato, frente a cualquier tercero en condiciones de mercado.

Asimismo, se estipula un derecho indemnizatorio en caso de no continuar en el uso del local arrendado cuando otra persona, sea el propietario o sea un nuevo arrendatario, pueda beneficiarse de la clientela generada por la actividad del antiguo arrendatario.

En cuanto a los arrendamientos asimilados, tanto al inquilinato como al local de negocio, se les da un tratamiento similar al de los arrendamientos de local de negocio, en materia de duración y de régimen de renta.

## TÍTULO I

## Ámbito de la ley

**Artículo 1.** *Ámbito de aplicación.*

La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

**Artículo 2.** *Arrendamiento de vivienda.*

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

**Artículo 3.** *Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.*

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

**Artículo 4.** *Régimen aplicable.*

1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los 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 en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de

las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

**Artículo 5.** *Arrendamientos excluidos.*

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.

c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

## TÍTULO II

## De los arrendamientos de vivienda

### CAPÍTULO I

### Normas generales

**Artículo 6.** *Naturaleza de las normas.*

Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.

**Artículo 7.** *Condición de arrendamiento de vivienda.*

El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

**Artículo 8.** *Cesión del contrato y subarriendo.*

1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

## CAPÍTULO II

## De la duración del contrato

**Artículo 9.** *Plazo mínimo.*

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo

demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

**Artículo 10.** *Prórroga del contrato.*

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

3. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

4. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

**Artículo 11.** *Desistimiento del contrato.*

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por

cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

**Artículo 12.** *Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.*

1. Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge.

2. A estos efectos, podrá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto.

Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada.

3. Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario.

Si el contrato se extinguiera por falta de notificación, el cónyuge quedará obligado al pago de la renta correspondiente a dicho mes.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

**Artículo 13.** *Resolución del derecho del arrendador.*

1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.

3. Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1, salvo que el referido propietario sea persona jurídica, en cuyo caso durarán siete años.

**Artículo 14.** *Enajenación de la vivienda arrendada.*

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete

años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, o superior a siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años en caso de persona jurídica, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica.

**Artículo 15.** *Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.*

1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

**Artículo 16.** *Muerte del arrendatario.*

1. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.

b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.

d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.

e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.

f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

2. Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas

familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

3. El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando este tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador fuese persona jurídica. En todo caso, no podrá pactarse esta renuncia al derecho de subrogación en caso de que las personas que puedan ejercitar tal derecho en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.

## CAPÍTULO III

## De la renta

**Artículo 17.** *Determinación de la renta.*

1. La renta será la que libremente estipulen las partes.

2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

3. El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.

4. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.

6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de

vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

**Artículo 18.** *Actualización de la renta.*

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

**Artículo 19.** *Elevación de renta por mejoras.*

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores y de la indemnización que proceda en virtud del artículo 22, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 o de prórroga tácita a que se refiere el artículo 10 de la presente Ley, o un nuevo inicio del cómputo de tales plazos. En todo caso, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador al que se refiere el artículo 21 de esta Ley.

**Artículo 20.** *Gastos generales y de servicios individuales.*

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.

3. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

4. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.

## CAPÍTULO IV

## De los derechos y obligaciones de las partes

**Artículo 21.** *Conservación de la vivienda.*

1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.

2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

**Artículo 22.** *Obras de mejora.*

1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

**Artículo 23.** *Obras del arrendatario.*

1. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si, a pesar de lo establecido en el apartado 1 del presente artículo, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

**Artículo 24.** *Arrendatarios con discapacidad.*

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

**Artículo 25.** *Derecho de adquisición preferente.*

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

## CAPÍTULO V

## De la suspensión, resolución y extinción del contrato

**Artículo 26.** *Habitabilidad de la vivienda.*

Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.

**Artículo 27.** *Incumplimiento de obligaciones.*

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) El subarriendo o la cesión inconsentidos.

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

4. Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por

falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario.

**Artículo 28.** *Extinción del arrendamiento.*

El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes:

a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

## TÍTULO III

## De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

**Artículo 29.** *Enajenación de la finca arrendada.*

El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

**Artículo 30.** *Conservación, mejora y obras del arrendatario.*

Lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 de esta ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente Título. También lo será lo dispuesto en el artículo 19 desde el comienzo del arrendamiento.

**Artículo 31.** *Derecho de adquisición preferente.*

Lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título.

**Artículo 32.** *Cesión del contrato y subarriendo.*

1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.
2. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10 por 100 de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.
3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.
4. Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.

**Artículo 33.** *Muerte del arrendatario.*

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

**Artículo 34.** *Indemnización al arrendatario.*

La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador, siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes.

La cuantía de la indemnización se determinará en la forma siguiente:

1. Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicada, la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.

2. Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo en parte de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, la misma será fijada por el árbitro designado por aquéllas.

**Artículo 35.** *Resolución de pleno derecho.*

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.

## TÍTULO IV

## Disposiciones comunes

**Artículo 36.** *Fianza.*

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las comunidades autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

**Artículo 37.** *Formalización del arrendamiento.*

Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

## TÍTULO V

## Procesos arrendaticios

**Artículos 38 a 40.**

**(Derogados)**

**Disposición adicional primera.** *Régimen de las viviendas de protección oficial en arrendamiento.*

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial, que se califiquen para arrendamiento a partir de la entrada en vigor de la presente ley, concluirá al transcurrir totalmente el período establecido en la normativa aplicable para la amortización del préstamo cualificado obtenido para su promoción o, en caso de no existir dicho préstamo, transcurridos veinticinco años a contar desde la fecha de la correspondiente calificación definitiva.

2. La renta máxima inicial por metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial a que se refiere el apartado anterior, será el porcentaje del precio máximo de venta que corresponda de conformidad con la normativa estatal o autonómica aplicable.

3. No se aplicará revisión de rentas de las viviendas de protección oficial salvo pacto explícito entre las partes. En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad.

4. Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

5. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial.

6. Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a las viviendas de promoción pública reguladas por el Real Decreto-ley 31/1978.

7. Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación general en defecto de legislación específica de las Comunidades Autónomas con competencia en la materia.

8. El arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública se regirá por las normas particulares de éstas respecto del plazo de duración del contrato, las variaciones de la renta, los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras, y lo previsto respecto del derecho de cesión y subrogación en el arrendamiento, y en lo no regulado por ellas por las de la presente ley, que se aplicará íntegramente cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares.

La excepción no alcanzará a las cuestiones de competencia y procedimiento en las que se estará por entero a lo dispuesto en la presente ley.

**Disposición adicional segunda.** *Modificación de la Ley Hipotecaria.*

1. El artículo 2, número 5.º, de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, tendrá la siguiente redacción:

«5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.»

2. En el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.

**Disposición adicional tercera.** *Depósito de fianzas.*

1. Las comunidades autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente ley depositen el importe de la fianza regulada en el artículo 36.1 de esta ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.

2. Con objeto de favorecer la transparencia y facilitar el intercambio de información para el ejercicio de las políticas públicas, la normativa que regule el depósito de fianza a que se refiere el apartado anterior determinará los datos que deberán aportarse por parte del arrendador, entre los que figurará, como mínimo:

a) Los datos identificativos de las partes arrendadora y arrendataria, incluyendo domicilios a efectos de notificaciones.

b) Los datos identificativos de la finca, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.

c) Las características del contrato de arrendamiento, incluyendo la renta anual, el plazo temporal establecido, el sistema de actualización, el importe de la fianza y, en su caso, garantías adicionales, el tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos, y si se arrienda amueblada.

**Disposición adicional cuarta.** *Ayudas para acceso a vivienda.*

Las personas que, en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria segunda de la presente ley, se vean privadas del derecho a la subrogación mortis causa que les reconocía el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, serán sujeto preferente de los programas de ayudas públicas para el acceso a vivienda, siempre que cumplan los requisitos en cuanto a ingresos máximos que se establezcan en dichos programas.

**Disposición adicional quinta.** *Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

1. El artículo 1.563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado en la forma siguiente:

> «1.º El desahucio por falta de pago de las rentas, de las cantidades asimiladas o de las cantidades cuyo pago hubiera asumido el arrendatario en el arrendamiento de viviendas o en el arrendamiento de una finca urbana habitable en la que se realicen

actividades profesionales, comerciales o industriales, podrá ser enervado por el arrendatario si en algún momento anterior al señalado para la celebración del juicio, paga al actor o pone a su disposición en el Juzgado o notarialmente el importe de las cantidades en cuya inefectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante adeude.

2.º Esta enervación no tendrá lugar cuando se hubiera producido otra anteriormente, ni cuando el arrendador hubiese requerido, por cualquier medio que permita acreditar su constancia, de pago al arrendatario con cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y éste no hubiese pagado las cantidades adeudadas al tiempo de dicha presentación.

3.º En todo caso, deberán indicarse en el escrito de interposición de la demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación. Cuando ésta proceda, el Juzgado indicará en la citación el deber de pagar o de consignar el importe antes de la celebración del juicio.»

2. Los recursos contra sentencias en las materias a que se refiere el artículo 38, tendrán tramitación preferente tanto ante las Audiencias Provinciales, como ante los Tribunales Superiores.

En los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación y de casación, cuando procedan, si no acredita al interponerlos tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, o si no las consigna judicial o notarialmente.

Si el arrendatario no cumpliese lo anterior, se tendrá por firme la sentencia y se procederá a su ejecución, siempre que requerido por el juez o tribunal que conozca de los mismos no cumpliere su obligación de pago o consignación en el plazo de cinco días.

También se tendrá por desierto el recurso de casación o apelación interpuesto por el arrendatario, cualquiera que sea el estado en que se halle, si durante la sustanciación del mismo dejare aquél de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar. Sin embargo, el arrendatario podrá cautelarmente adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarán a liquidación una vez firme la sentencia. En todo caso, el abono de dichos importes no se entenderá novación contractual.

3. El artículo 1.687,3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado de la forma siguiente:

«Artículo 1.687,3.

Las sentencias dictadas por las Audiencias en los juicios de desahucio que no tengan regulación especial, salvo las dictadas en juicio de desahucio por falta de pago de la renta, las dictadas en procesos sobre arrendamientos urbanos seguidos por los trámites del juicio de cognición, en este último supuesto cuando no fuesen conformes con la dictada en primera instancia, y las recaídas en los juicios de retracto, cuando en todos los casos alcancen la cuantía requerida para esta clase de recursos en los declarativos ordinarios.

No obstante, si se tratase de arrendamiento de vivienda bastará con que la cuantía exceda de 1.500.000 pesetas.

Se entenderá que son conformes la sentencia de apelación y de primera instancia aunque difieran en lo relativo a la imposición de costas.»

**Disposición adicional sexta.** *Censo de arrendamientos urbanos.*

1. El Gobierno procederá, a través del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, a elaborar un censo de los contratos de arrendamiento de viviendas sujetos a la presente ley subsistentes a su entrada en vigor.

2. Este censo comprenderá datos identificativos del arrendador y del arrendatario, de la renta del contrato, de la existencia o no de cláusulas de revisión, de su duración y de la fecha del contrato.

3. A estos efectos, los arrendadores deberán remitir, al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la ley, los datos del contrato a que se refiere el párrafo anterior.

4. Los arrendatarios tendrán derecho a solicitar la inclusión en el censo a que se refiere esta disposición de sus respectivos contratos, dando cuenta por escrito al arrendador de los datos remitidos.

5. El incumplimiento de la obligación prevista en el anterior apartado 3 privará al arrendador que la hubiera incumplido del derecho a los beneficios fiscales a que se refiere la disposición final cuarta de la presente ley.

**Disposición adicional séptima.** *Modificación Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje.*

Se añade al artículo 30 de la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje, un número 3, cuyo contenido será el siguiente:

> «En los procedimientos arbitrales que traigan causa de contratos sometidos al régimen jurídico de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a falta de pacto expreso de las partes, los árbitros deberán dictar el laudo en el término de tres meses, contado como se dispone en el número 1 de este artículo.»

**Disposición adicional octava.** *Derecho de retorno.*

El derecho de retorno regulado en la disposición adicional cuarta. 3.ª del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, se regirá por lo previsto en esta disposición y, en su defecto, por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Cuando en las actuaciones urbanísticas aisladas no expropiatorias exigidas por el planeamiento urbanístico, fuera necesario proceder a la demolición total o a la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio, en el que existan viviendas urbanas arrendadas sea cualquiera la fecha del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a que el arrendador de la citada finca le proporcione una nueva vivienda de una superficie no inferior al 50 por 100 de la anterior, siempre que tenga al menos 90 metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

**Disposición adicional novena.** *Declaración de la situación de minusvalía.*

A los efectos prevenidos en esta ley, la situación de minusvalía y su grado deberán ser declarados, de acuerdo con la normativa vigente, por los centros y servicios de las Administraciones Públicas competentes.

**Disposición adicional décima.** *Prescripción.*

Todos los derechos, obligaciones y acciones que resulten de los contratos de arrendamiento contemplados en la presente ley, incluidos los subsistentes a la entrada en vigor de la misma, prescribirán, cuando no exista plazo específico de prescripción previsto, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen general contenido en el Código Civil.

**Disposición adicional undécima.** *Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.*

El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de esta ley, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.

**Disposición transitoria primera.** *Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.*

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria segunda.

La tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil lo será por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta ley. El arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda.

2. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley.

**Disposición transitoria segunda.** *Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.*

A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 12, 15 y 24 de la presente ley.

3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

No procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el capítulo VI del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado.

B) Extinción y subrogación.

4. A partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.

5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del

arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

6. Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.

7. Los derechos reconocidos en los apartados 4 y 5 de esta disposición al cónyuge del arrendatario, serán también de aplicación respecto de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

8. Durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la ley, si la subrogación prevista en los apartados 4 y 5 anteriores se hubiera producido a favor de hijos mayores de sesenta y cinco años o que fueren perceptores de prestaciones públicas por jubilación o invalidez permanente en grado de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.

9. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4, 5 y 7 de esta disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.

La condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.

Serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores, las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el artículo 16 de la presente ley.

En ningún caso los beneficiarios de una subrogación podrán renunciarla a favor de otro de distinto grado de prelación.

C) Otros derechos del arrendador.

10. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, el arrendador tendrá los siguientes derechos:

10.1 En el Impuesto sobre el Patrimonio, el valor del inmueble arrendado se determinará por capitalización al 4 por 100 de la renta devengada, siempre que el resultado sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas de valoración de bienes inmuebles previstas en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.

10.2 Podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda.

10.3 Podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes:

1.ª Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

En caso de ser varios los arrendatarios afectados, la solicitud deberá haberse efectuado por la mayoría de los arrendatarios afectados o, en su caso, por arrendatarios que representen la mayoría de las cuotas de participación correspondientes a los pisos afectados.

2.ª Del capital invertido en los gastos realizados, se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.

3.ª Al capital invertido se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un período de cinco años.

4.ª El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10 por 100 de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.

En el caso de ser varios los arrendatarios afectados, la cantidad referida en la regla anterior se repartirá entre éstos de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 19 de la presente ley.

5.ª La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes: cinco veces su renta vigente más las cantidades asimiladas a la misma o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en su cómputo anual.

10.4 Si el arrendador hubiera optado por realizar la repercusión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 108 antes citado, la repercusión se hará de forma proporcional a la superficie de la finca afectada.

10.5 Podrá repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la ley.

Se exceptúa el supuesto en que por pacto expreso entre las partes todos estos gastos sean por cuenta del arrendador.

D) Actualización de la renta.

11. La renta del contrato podrá ser actualizada a instancia del arrendador previo requerimiento fehaciente al arrendatario.

Este requerimiento podrá ser realizado en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato.

Efectuado dicho requerimiento, en cada uno de los años en que aplique esta actualización, el arrendador deberá notificar al arrendatario el importe de la actualización, acompañando certificación del Instituto Nacional de Estadística expresiva de los índices determinantes de la cantidad notificada.

La actualización se desarrollará de acuerdo con las siguientes reglas:

1.ª La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener, durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización, con la renta actualizada, la misma proporción que el Indice General Nacional del Sistema de Indices de Precios de Consumo o que el Indice General Nacional o Indice General Urbano del Sistema de Indices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Indice correspondiente al mes anterior a la fecha de actualización.

En los arrendamientos de viviendas comprendidos en el artículo 6.º, 2, del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado texto refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador; y, como índice correspondiente a la fecha del contrato, el del mes de junio de 1964.

En los arrendamientos de viviendas no comprendidas en el artículo 6.º, 2, del citado texto refundido celebrados antes del 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial, la que se viniera percibiendo en el mes de julio de 1954, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el mes de marzo de 1954.

2.ª De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculada con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior o en la regla 5.ª, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulta de lo dispuesto en las reglas siguientes siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera pagando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera pagando.

3.ª La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos, la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se

refiere el artículo 102 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado texto legal.

4.ª A partir del año en que se alcance el cien por cien de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Indice General del Sistema de Indices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

5.ª Cuando la renta actualizada calculada de acuerdo con lo dispuesto en la regla 1.ª sea superior a la que resulte de aplicar lo dispuesto en el párrafo siguiente, se tomará como renta revisada esta última.

La renta a estos efectos se determinará aplicando sobre el valor catastral de la finca arrendada vigente en 1994, los siguientes porcentajes:

- El 12 por 100, cuando el valor catastral derivara de una revisión que hubiera surtido efectos con posterioridad a 1989.
- El 24 por 100 para el resto de los supuestos.

Para fincas situadas en el País Vasco se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 24 por 100; para fincas situadas en Navarra se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 12 por 100.

6.ª El inquilino podrá oponerse a la actualización de renta comunicándoselo fehacientemente al arrendador en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste, en cuyo caso la renta que viniera abonando el inquilino hasta ese momento, incrementada con las cantidades asimiladas a ella, sólo podrá actualizarse anualmente con la variación experimentada por el Indice General Nacional del Sistema de Indices de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el inquilino ejercite la opción a que se refiere esta regla quedarán extinguidos en un plazo de ocho años, aun cuando se produzca una subrogación, contándose dicho plazo a partir de la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.

7.ª No procederá la actualización de renta prevista en este apartado cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada, no excedan de los límites siguientes:

| Número de personas que convivan en la vivienda arrendada | Límite en número de veces el salario mínimo interprofesional |
|---|---|
| 1 ó 2 | 2,5 |
| 3 ó 4 | 3 |
| Más de 4 | 3,5 |

Los ingresos a considerar serán la totalidad de los obtenidos durante el ejercicio impositivo anterior a aquel en que se promueva por el arrendador la actualización de la renta.

En defecto de acreditación por el arrendatario de los ingresos percibidos por el conjunto de las personas que convivan en la vivienda arrendada, se presumirá que procede la actualización pretendida.

8.ª En los supuestos en que no proceda la actualización, la renta que viniese abonando el inquilino, incrementada en las cantidades asimiladas a ella, podrá actualizarse anualmente a tenor de la variación experimentada por el Indice General de Precios al Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

9.ª La actualización de renta cuando proceda, se realizará en los plazos siguientes:

a) En diez años, cuando la suma de los ingresos totales percibidos por el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán los siguientes:

| Período anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la ley | Porcentaje exigible de la renta actualizada |
|---|---|
| 1.º | 10 |
| 2.º | 20 |
| 3.º | 30 |
| 4.º | 40 |
| 5.º | 50 |
| 6.º | 60 |
| 7.º | 70 |
| 8.º | 80 |
| 9.º | 90 |
| 10.º | 100 |

b) En cinco años, cuando la indicada suma sea igual o superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán el doble de los indicados en la letra a) anterior.

10.ª Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de vivienda en los números 1 y 4 del artículo 100 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

**Disposición transitoria tercera.** *Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985.*

A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

B) Extinción y subrogación.

2. Los contratos que en la fecha de entrada en vigor de la presente ley se encuentren en situación de prórroga legal, quedarán extinguidos de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 3 a 4 siguientes.

3. Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona fisica se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local.

En defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley.

La primera subrogación prevista en los párrafos anteriores no podrá tener lugar cuando ya se hubieran producido en el arrendamiento dos transmisiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La segunda subrogación prevista no podrá tener lugar cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60.

El arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley.

Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos contemplados en este apartado se incrementarán en cinco años.

Se tomará como fecha del traspaso, a los efectos de este apartado, la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

4. Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica se extinguirán de acuerdo con las reglas siguientes:

1.ª Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales, en veinte años.

Se consideran actividades comerciales a estos efectos las comprendidas en la División 6 de la tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Se exceptúan los locales cuya superficie sea superior a 2.500 metros cuadrados, en cuyo caso, la extinción se producirá en cinco años.

2.ª Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades distintas de aquéllas a las que se refiere la regla 1.ª a las que correspondan cuotas según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas:

- De menos de 85.000 pesetas, en veinte años.
- Entre 85.001 y 130.000 pesetas, en quince años.
- Entre 130.001 y 190.000 pesetas, en diez años.
- De más de 190.000 pesetas, en cinco años.

Las cuotas que deben ser tomadas en consideración a los efectos dispuestos en el presente apartado son las cuotas mínimas municipales o cuotas mínimas según tarifa, que incluyen, cuando proceda, el complemento de superficie, correspondientes al ejercicio 1994. En aquellas actividades a las que corresponda una bonificación en la cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas, dicha bonificación se aplicará a la cuota mínima municipal o cuota mínima según tarifa a los efectos de determinar la cantidad que corresponda.

Los plazos citados en las reglas anteriores se contarán a partir de la entrada en vigor de la presente ley. Cuando en los diez años anteriores a dicha entrada en vigor se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos de extinción de los contratos se incrementarán en cinco años. Se tomará como fecha de traspaso la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Cuando en un local se desarrollen actividades a las que correspondan distintas cuotas, sólo se tomará en consideración a los efectos de este apartado la mayor de ellas.

Incumbe al arrendatario la prueba de la cuota que corresponda a la actividad desarrollada en el local arrendado. En defecto de prueba, el arrendamiento tendrá la mínima de las duraciones previstas en el párrafo primero.

5. Los contratos en los que, en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, no haya transcurrido aún el plazo determinado pactado en el contrato durarán el tiempo que reste para que dicho plazo se cumpla. Cuando este período de tiempo sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas del apartado 4, el arrendatario podrá hacer durar el arriendo el plazo que resulte de la aplicación de dichas reglas.

En los casos previstos en este apartado y en el apartado 4, la tácita reconducción se regirá por lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, y serán aplicables al arrendamiento renovado las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos de fincas urbanas para uso distinto del de vivienda.

C) Actualización de la renta.

6. A partir de la entrada en vigor de la presente ley, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, la renta de los arrendamientos de locales de negocio podrá ser actualizada, a instancia del arrendador, previo requerimiento fehaciente al arrendatario de acuerdo con las siguientes reglas:

1.ª La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener con la renta actualizada la misma proporción que el Indice General Nacional del Sistema de Indices de Precios de Consumo o que el Indice General Nacional o Indice General Urbano del Sistema de Indices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al índice correspondiente al mes anterior a la fecha de cada actualización.

En los contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado texto refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.

2.ª De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculado con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulte de las tablas de porcentajes previstas en las reglas siguientes en función del período de actualización que corresponda, siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera cobrando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera cobrando sin la actualización.

3.ª En los arrendamientos a los que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4, un período de extinción de cinco o diez años, la revisión de renta se hará de acuerdo con la tabla siguiente:

| Actualización a partir de la entrada en vigor de la ley | Porcentaje exigible de la renta actualizada |
|---|---|
| 1.º | 10 |
| 2.º | 20 |
| 3.º | 35 |
| 4.º | 60 |
| 5.º | 100 |

4.ª En los arrendamientos comprendidos en el apartado 3, y en aquéllos a los que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4, un período de extinción de quince o veinte años, la revisión de renta se hará con arreglo a los porcentajes y plazos previstos en la regla 9.ª, a), del apartado 11 de la disposición transitoria segunda.

5.ª La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado texto legal.

6.ª A partir del año en que se alcance el 100 por 100 de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Indice General del Sistema de Indices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

7.ª Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de locales de negocio en el número 1 del artículo 100 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

8.ª Para determinar a estos efectos la fecha de celebración del contrato, se atenderá a aquella en que se suscribió, con independencia de que el arrendatario actual sea el originario o la persona subrogada en su posición.

7. El arrendatario podrá revisar la renta de acuerdo con lo dispuesto en las reglas 1.ª, 5.ª y 6.ªdel apartado anterior en la primera renta que corresponda pagar, a partir del requerimiento de revisión efectuado por el arrendador o a iniciativa propia.

En este supuesto, el plazo mínimo de duración previsto en el apartado 3 y los plazos previstos en el apartado 4, se incrementarán en cinco años.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación en el supuesto en que la renta que se estuviera pagando en el momento de entrada en vigor de la ley fuera mayor que la resultante de la actualización prevista en el apartado 7.

8. La revisión de renta prevista para los contratos a que se refiere el apartado 3 y para aquellos de los contemplados en el apartado 4 que tengan señalado un período de extinción de quince o veinte años, no procederá cuando el arrendatario opte por la no aplicación de la misma.

Para ello, el arrendatario deberá comunicar por escrito al arrendador su voluntad en un plazo de treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste para la revisión de la renta.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el arrendatario ejercite la opción de no revisión de la renta, se extinguirán cuando venza la quinta anualidad contada a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

D) Otros derechos del arrendador.

9. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, y hasta que se produzca la extinción del mismo, será también de aplicación a estos contratos lo previsto en el apartado 10 de la disposición transitoria segunda.

E) Otros derechos del arrendatario.

10. El arrendatario tendrá derecho a una indemnización de una cuantía igual a dieciocho mensualidades de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento cuando antes del transcurso de un año desde la extinción del mismo, cualquier persona comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad afín a la que aquél ejercitaba. Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte, de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

11. Extinguido el contrato de arrendamiento conforme a lo dispuesto en los apartados precedentes, el arrendatario tendrá derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento.

A tal efecto, el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, la renta ofrecida, las condiciones esenciales del contrato y el nombre, domicilio y circunstancias del nuevo arrendatario.

El derecho preferente a continuar en el local arrendado conforme a las condiciones ofrecidas deberá ejercitarse por el arrendatario en el plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación, procediendo en este plazo a la firma del contrato.

El arrendador, transcurrido el plazo de treinta días naturales desde la notificación sin que el arrendatario hubiera procedido a firmar el contrato de arrendamiento propuesto, deberá formalizar el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de ciento veinte días naturales a contar desde la notificación al arrendatario cuyo contrato se extinguió.

Si el arrendador no hubiese hecho la notificación prevenida u omitiera en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultaran diferentes la renta pactada, la persona del nuevo arrendatario o las restantes condiciones esenciales del contrato, tendrá derecho el arrendatario cuyo contrato se extinguió a subrogarse, por ministerio de la ley, en el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de sesenta días naturales desde que el arrendador le remitiese fehacientemente copia legalizada del nuevo contrato celebrado seguido a tal efecto, estando legitimado para ejercitar la acción de desahucio por el procedimiento establecido para el ejercicio de la acción de retracto.

El arrendador está obligado a remitir al arrendatario cuyo contrato se hubiera extinguido, copia del nuevo contrato celebrado dentro del año siguiente a la extinción, en el plazo de quince días desde su celebración.

El ejercicio de este derecho preferente será incompatible con la percepción de la indemnización prevista en el apartado anterior, pudiendo el arrendatario optar entre uno y otro.

12. La presente disposición transitoria se aplicará a los contratos de arrendamiento de local de negocio para oficina de farmacia celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan el 31 de diciembre de 1999.

**Disposición transitoria cuarta.** *Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.*

1. Los contratos de arrendamientos asimilados a los de inquilinato a que se refiere el artículo 4.2 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y los

asimilados a los de local de negocio a que se refiere el artículo 5.2 del mismo texto legal, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del citado texto refundido que les sean de aplicación, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Los arrendamientos asimilados al inquilinato se regirán por lo estipulado en la disposición transitoria tercera. A estos efectos, los contratos celebrados por la Iglesia Católica y por Corporaciones que no persigan ánimo de lucro, se entenderán equiparados a aquellos de los mencionados en la regla 2.ª del apartado 4 a los que corresponda un plazo de extinción de quince años. Los demás se entenderán equiparados a aquellos de los mencionados en la citada regla 2.ª a los que corresponda un plazo de extinción de diez años.

3. Los arrendamientos asimilados a los de local de negocio se regirán por lo estipulado en la disposición transitoria tercera para los arrendamientos de local a que se refiere la regla 2.ª del apartado 4 a los que corresponda una cuota superior a 190.000 pesetas.

4. Los arrendamientos de fincas urbanas en los que se desarrollen actividades profesionales se regirán por lo dispuesto en el apartado anterior.

**Disposición transitoria quinta.** *Arrendamientos de viviendas de protección oficial.*

Los arrendamientos de viviendas de protección oficial que subsistan a la entrada en vigor de la presente ley continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación.

**Disposición transitoria sexta.** *Procesos judiciales.*

1. El Título V de la presente ley será aplicable a los litigios relativos a los contratos de arrendamiento de finca urbana que subsistan a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

2. Se exceptúa lo establecido respecto al valor de la demanda y a la conformidad de las sentencias, que será inmediatamente aplicable a los recursos de casación en los litigios sobre contratos de arrendamientos de local de negocio en los que la sentencia de la Audiencia Provincial se haya dictado después de la entrada en vigor de la presente ley.

**Disposición transitoria séptima.** *Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.*

1. La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

2. La resolución del Departamento ministerial competente en materia de vivienda que apruebe el referido sistema de índices de precios de referencia se realizará por ámbitos territoriales, considerando las bases de datos, sistemas y metodologías desarrolladas por las distintas comunidades autónomas y asegurando en todo caso la coordinación técnica.

**Disposición derogatoria única.** *Disposiciones que se derogan.*

Quedan derogados, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de la presente ley, el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; los artículos 8 y 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley.

También queda derogado el Decreto de 11 de marzo de 1949. Esta derogación producirá sus efectos en el ámbito territorial de cada Comunidad Autónoma cuando se dicten las disposiciones a que se refiere la disposición adicional tercera de la presente ley.

**Disposición final primera.** *Naturaleza de la ley.*

La presente ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.ª de la Constitución.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día 1 de enero de 1995.

El apartado 3 de la disposición transitoria segunda entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de la presente ley en el «Boletín Oficial del Estado».

Los traspasos de local de negocio producidos a partir de la fecha señalada en el párrafo anterior se considerarán producidos a partir de la entrada en vigor de la ley.

**Disposición final tercera.** *Publicación por el Gobierno de los Indices de Precios al Consumo a que se refiere esta ley.*

El Gobierno, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente ley, publicará en el «Boletín Oficial del Estado» una relación de los Indices de Precios al Consumo desde el año 1954 hasta la entrada en vigor de la misma.

Una vez publicada la relación a que se refiere el párrafo anterior, el Instituto Nacional de Estadística, al anunciar mensualmente las modificaciones sucesivas del Indice de Precios al Consumo, hará constar también la variación de la proporción con el índice base de 1954.

**Disposición final cuarta.** *Compensaciones por vía fiscal.*

El Gobierno procederá, transcurrido un año a contar desde la entrada en vigor de la ley, a presentar a las Cortes Generales un proyecto de ley mediante el que se arbitre un sistema de beneficios fiscales para compensar a los arrendadores, en contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 que subsistan a la entrada en vigor de la ley, mientras el contrato siga en vigor, cuando tales arrendadores no disfruten del derecho a la revisión de la renta del contrato por aplicación de la regla 7.ª del apartado 11 de la disposición transitoria segunda de esta ley.

# § 5

## Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 134, de 5 de junio de 2013
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2013-5941

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley.

### PREÁMBULO

#### I

El mercado inmobiliario español se caracteriza por una alta tasa de propiedad y un débil mercado del alquiler. En España, el porcentaje de población que habita en una vivienda en alquiler se encuentra apenas en el 17 por ciento, frente a la media de la Unión Europea que está muy próxima al 30 por ciento. Esto le sitúa como el país europeo con mayor índice de vivienda por cada 1.000 habitantes y también como uno de los que posee menor parque de viviendas en alquiler.

En el marco económico actual, las implicaciones negativas que tiene esta característica del mercado de la vivienda sobre la economía y la sociedad españolas son patentes y afectan, tanto a la movilidad de los trabajadores como a la existencia de un elevado número de viviendas en propiedad, vacías y sin ningún uso.

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

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

II

Esta Ley tiene, por tanto, el objetivo fundamental de flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio. Tal objetivo se busca mediante la modificación de un conjunto de preceptos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que supone la actuación sobre los siguientes aspectos fundamentales:

– El régimen jurídico aplicable, reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la Ley.

– La duración del arrendamiento, reduciéndose de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita, con objeto de dinamizar el mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad. De esta forma, arrendadores y arrendatarios podrán adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales.

– La recuperación del inmueble por el arrendador, para destinarlo a vivienda permanente en determinados supuestos, que requiere que hubiera transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, sin necesidad de previsión expresa en el mismo, dotando de mayor flexibilidad al arrendamiento.

– La previsión de que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Se reconoce la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización para el caso de desistimiento.

Asimismo, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad.

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario.

Por último, en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación.

III

Esta Ley opera una reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, al objeto de abordar las cuestiones más puntuales que están generando problemas en los procesos de desahucio después de las últimas reformas de la anterior Legislatura. En concreto, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento, frente al sistema actual que impide señalar el lanzamiento hasta que no se sepa si la vista se ha celebrado o no. Estas modificaciones obligan a efectuar el ajuste de otros artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

Los artículos 4, 5, 7, 9 a 11, 13 a 20, 23 a 25, 27, 35 y 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, quedan modificados como sigue:

Uno. El artículo 4 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 4.** *Régimen aplicable.*

1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.»

Dos. Se añade una letra e) al artículo 5 con la siguiente redacción:

«e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.»

Tres. El artículo 7 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 7.** *Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas.*

1. El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

2. En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.»

Cuatro. El artículo 9 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 9.** *Plazo mínimo.*

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1.571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.»

Cinco. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 10.** *Prórroga del contrato.*

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.

2. Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

3. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.»

Seis. El artículo 11 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 11.** *Desistimiento del contrato.*

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con

una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.»

Siete. El artículo 13 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 13.** *Resolución del derecho del arrendador.*

1. Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9.

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.»

Ocho. El artículo 14 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 14.** *Enajenación de la vivienda arrendada.*

1. El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.

2. Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.»

Nueve. El artículo 15 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 15.** *Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.*

1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.»

Diez. El apartado 4 del artículo 16 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 16.** *Muerte del arrendatario.*

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.»

Once. Se añade un apartado 5 al artículo 17 que queda redactado en los siguientes términos.

«5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.»

Doce. El artículo 18 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 18.** *Actualización de la renta.*

1. Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.»

Trece. El apartado 1 del artículo 19 queda redactado en los siguientes términos:

«1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.»

Catorce. El apartado 2 del artículo 20 queda redactado en los siguientes términos:

«2. Durante los tres primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.»

Quince. El artículo 23 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 23.** *Obras del arrendatario.*

1. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si, a pesar de lo establecido en el apartado 1 del presente artículo, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.»

Dieciséis. El artículo 24 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 24.** *Arrendatarios con discapacidad.*

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.»

Diecisiete. El apartado 8 del artículo 25 queda redactado en los siguientes términos:

«8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.»

Dieciocho. Se añade un apartado 4 al artículo 27 en los siguientes términos:

«4. Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario.»

Diecinueve. El artículo 35 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 35.** *Resolución de pleno derecho.*

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.»

Veinte. Los apartados 2 y 3 del artículo 36 quedan redactados en los siguientes términos:

«2. Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.»

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

Los artículos 22, 164, 220, 440, 497, 549 y 703 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, quedan modificados como sigue:

Uno. El apartado 4 del artículo 22 queda redactado en los siguientes términos:

«4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.»

Dos. El artículo 164 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 164.** *Comunicación edictal.*

Cuando, practicadas, en su caso, las averiguaciones a que se refiere el artículo 156, no pudiere conocerse el domicilio del destinatario de la comunicación, o cuando no pudiere hallársele ni efectuarse la comunicación con todos sus efectos, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, o cuando así se acuerde en el caso a que se refiere el apartado 2 del artículo 157, el secretario judicial, consignadas estas circunstancias, mandará que se haga la comunicación fijando la copia de la resolución o la cédula en el tablón de anuncios de la oficina judicial, salvaguardando en todo caso los derechos e intereses de menores, así como otros derechos y libertades que pudieran verse afectados por la publicidad de los mismos. Tal publicidad podrá ser sustituida, en los términos que reglamentariamente se determinen, por la utilización de medios telemáticos, informáticos o electrónicos, conforme a lo previsto en el artículo 236 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Sólo a instancia de parte, y a su costa, se publicará en el “Boletín Oficial” de la provincia, en el de la Comunidad Autónoma, en el “Boletín Oficial del Estado” o en un diario de difusión nacional o provincial.

En todo caso en la comunicación o publicación a que se refieren los párrafos anteriores, en atención al superior interés de los menores y para preservar su intimidad, deberán omitirse los datos personales, nombres y apellidos, domicilio, o cualquier otro dato o circunstancia que directa o indirectamente pudiera permitir su identificación.

En los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de rentas o cantidades debidas o por expiración legal o contractual del plazo y en los procesos de reclamación de estas rentas o cantidades debidas, cuando no pudiere hallársele ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado de forma fehaciente con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador, al que éste no se hubiese opuesto, se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación o requerimiento en el tablón de anuncios de la oficina judicial.»

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 220:

«2. En los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia, el auto o el decreto incluirán la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.»

Cuatro. Los apartados 3 y 4 del artículo 440 quedan redactados como sigue:

«3. En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el secretario judicial, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21.

Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandando, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador.

El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en apartado 3 del artículo 155 y en el último párrafo del artículo 164, apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.

Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá el lanzamiento en la fecha fijada.

Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el secretario judicial lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.

En los dos supuestos anteriores, el decreto dando por terminado el juicio de desahucio, impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Si el demandado formulara oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.

4. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.»

Cinco. El apartado 3 del artículo 497 queda redactado como sigue:

«3. No será necesaria la publicación de edictos en el “Boletín Oficial” de la Comunidad Autónoma o en el ‘‘Boletín Oficial del Estado’’ en aquellos procedimientos en los que la sentencia no tenga efecto de cosa juzgada y en los procesos de desahucio en los que se acumule la acción de reclamación de las rentas y cantidades debidas. En estos casos bastará la publicidad del edicto en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.»

Seis. Se modifica el apartado 3 del artículo 549:

«3. En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado.»

Siete. El apartado 1 del artículo 703 pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Si el título dispusiere la transmisión o entrega de un bien inmueble, una vez dictado el auto autorizando y despachando la ejecución, el secretario judicial responsable de la misma ordenará de inmediato lo que proceda según el contenido de la condena y, en su caso, dispondrá lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo.

Si en el inmueble que haya de entregarse hubiere cosas que no sean objeto del título, el secretario judicial requerirá al ejecutado para que las retire dentro del plazo que señale. Si no las retirare, se considerarán bienes abandonados a todos los efectos.

En los casos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, para evitar demoras en la práctica del lanzamiento, previa autorización del secretario judicial, bastará con la presencia de

un único funcionario con categoría de Gestor, que podrá solicitar el auxilio, en su caso, de la fuerza pública.»

**Artículo tercero.** *Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.*

1. Se crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler. Por real decreto se regulará su organización y funcionamiento.

2. Con la finalidad de ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio del artículo 250.1.1.° o del artículo 438 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el secretario judicial correspondiente remitirá dicha información al Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

3. En el mismo sentido, los órganos de arbitraje competentes deberán poner en conocimiento de dicho Registro los datos relativos a aquellas personas que hayan sido declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos, por medio de laudo arbitral dictado al efecto.

4. Tendrán acceso a la información obrante en el Registro, los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos, sean personas físicas o jurídicas. A tales efectos deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario, limitándose la información a la que tendrá derecho, a los datos que consten en el Registro, relacionados exclusivamente con dicho arrendatario.

5. Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. No obstante, la constancia en el citado Registro tendrá una duración máxima de seis años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.

6. La inscripción a la que se refiere este artículo estará, en todo caso sujeta a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

**Disposición adicional primera.** *Transmisión de información sobre contratos de arrendamiento de vivienda.*

Con la finalidad de definir, proponer y ejecutar la política del Gobierno relativa al acceso a la vivienda, el Ministerio de Fomento podrá articular instrumentos de colaboración que le permitan obtener información acerca de la localización de las viviendas, de los contratos de arrendamiento sobre las mismas de los que se tenga constancia a través de los Registradores de la Propiedad, de los registros administrativos de contratos de arrendamiento o de depósitos de fianzas de las Comunidades Autónomas y del Consejo General del Notariado, así como de aquellos datos de carácter estadístico que consten en la Administración Tributaria derivados del acceso a beneficios fiscales de arrendadores y arrendatarios. En ningún caso, dicha información contendrá datos de carácter personal protegidos por la legislación en materia de protección de datos.

**Disposición adicional segunda.** *Régimen aplicable a las ayudas de los Planes Estatales de Vivienda y Renta Básica de Emancipación.*

A partir de la entrada en vigor de esta Ley será de aplicación el siguiente régimen a las ayudas de subsidiación de préstamos, Ayudas Estatales Directas a la Entrada y subvenciones reguladas en los Planes Estatales de Vivienda cuyos efectos se mantengan a la entrada en vigor de esta Ley y a las ayudas de Renta Básica de Emancipación establecidas por el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre:

a) Se mantienen las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos que se vinieran percibiendo.

Asimismo se mantienen las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos reconocidas, con anterioridad al 15 de julio de 2012, que cuenten con la conformidad del Ministerio de Fomento al préstamo, siempre que éste se formalice por el beneficiario en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de esta Ley.

Quedan suprimidas y sin efectos el resto de ayudas de subsidiación al préstamo reconocidas dentro del marco de los Planes Estatales de Vivienda.

No se admitirán nuevos reconocimientos de ayudas de subsidiación de préstamos que procedan de concesiones, renovaciones, prórrogas, subrogaciones o de cualquier otra actuación protegida de los planes estatales de vivienda.

b) Las Ayudas Estatales Directas a la Entrada que subsisten conforme a la disposición transitoria primera del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, sólo podrán obtenerse cuando cuenten con la conformidad expresa del Ministerio de Fomento a la entrada en vigor de esta Ley, y siempre que el beneficiario formalice el préstamo en un plazo de dos meses desde la entrada en vigor de la misma.

c) Se mantienen las ayudas del programa de inquilinos, ayudas a las áreas de rehabilitación integral y renovación urbana, rehabilitación aislada y programa RENOVE, acogidas a los Planes Estatales de Vivienda hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Se suprimen y quedan sin efecto el resto de subvenciones acogidas a los Planes Estatales de Vivienda.

d) Las ayudas de Renta Básica de Emancipación reguladas en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que subsisten a la supresión realizada por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, y por el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, se mantienen hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas, del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

**Disposición transitoria primera.** *Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.*

Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.

**Disposición transitoria segunda.** *Régimen de los procesos en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley.*

A los procesos que estuvieran en trámite a la entrada en vigor de la presente ley no serán de aplicación las modificaciones introducidas en el artículo segundo. Estos procesos se sustanciarán, hasta que recaiga decreto o sentencia, conforme a la legislación procesal anterior.

**Disposición final primera.** *Título competencial.*

Esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.ª, 6.ª, 8.ª y 13.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de derechos constitucionales, legislación procesal, legislación civil, ordenación de los registros e instrumentos públicos y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

**Disposición final segunda.** *Adaptación del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.*

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno adaptará la regulación contenida en el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, a las previsiones de la misma, en especial en lo concerniente a las condiciones de cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a la modificación de los aranceles notariales y registrales aplicables.

**Disposición final tercera.** *Desarrollo normativo.*

Se autoriza al Gobierno para que, en el ámbito de sus competencias, dicte las disposiciones reglamentarias y medidas necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

**Disposición final cuarta.** *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 6

## Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 170, de 17 de julio de 1999
Última modificación: 22 de diciembre de 2021
Referencia: BOE-A-1999-15681

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las sociedades cooperativas, como verdaderas instituciones socioeconómicas, han de hacer frente a las constantes transformaciones que, de forma progresiva, se producen en el mundo actual. Los cambios tecnológicos, económicos y en la organización de trabajo que dan especial protagonismo a las pequeñas y medianas empresas, junto a la aparición de los nuevos «yacimientos de empleo», abren a las cooperativas amplias expectativas para su expansión, pero, a la vez, exigen que su formulación jurídica encuentre sólidos soportes para su consolidación como empresa.

Para las sociedades cooperativas, en un mundo cada vez más competitivo y riguroso en las reglas del mercado, la competitividad se ha convertido en un valor consustancial a su naturaleza cooperativa, pues en vano podría mantener sus valores sociales si fallasen la eficacia y rentabilidad propias de su carácter empresarial.

El mandato de la Constitución Española, que en el apartado 2 de su artículo 129 ordena a los poderes públicos el fomento, mediante una legislación adecuada de las sociedades cooperativas, motiva que el legislador contemple la necesidad de ofrecer un cauce adecuado que canalice las iniciativas colectivas de los ciudadanos que desarrollen actividades generadoras de riqueza y empleo estable. El fomento del cooperativismo como fórmula que facilita la integración económica y laboral de los españoles en el mercado, hace perfectamente compatibles los requisitos de rentabilidad y competitividad propios de las economías más desarrolladas con los valores que dan forma a las cooperativas desde hace más de ciento cincuenta años. Los elementos propios de una sociedad de personas, como son las cooperativas, pueden vivir en armonía con las exigencias del mercado; de otra forma el mundo cooperativo se encontraría en una situación de divorcio entre la realidad y el derecho. Objetivo de la nueva Ley es, precisamente que los valores que encarna la figura histórica del cooperativismo, respuesta de la sociedad civil a los constantes e innovadores condicionamientos económicos, sean compatibles y guarden un adecuado equilibrio con el

fin último del conjunto de socios, que es la rentabilidad económica y el éxito de su proyecto empresarial.

Los valores éticos que dan vida a los principios cooperativos formulados por la alianza cooperativa internacional, especialmente en los que encarnan la solidaridad, la democracia, igualdad y vocación social tienen cabida en la nueva Ley que los consagra como elementos indispensables para construir una empresa viable con la que los socios se identifican al apreciar en ella la realización de un proyecto que garantiza su empleo y vida profesional.

Era necesaria una Ley de Cooperativas que, reforzando los principios básicos del espíritu del cooperativismo, fuera un útil instrumento jurídico para hacer frente a los grandes desafíos económicos y empresariales que representa la entrada en la Unión Monetaria Europea.

Las nuevas demandas sociales de solidaridad y las nuevas actividades generadoras de empleo, son atendidas por la Ley, ofreciendo el autoempleo colectivo como fórmula para la inserción social, la atención a colectivos especialmente con dificultades de inserción laboral y la participación pública en este sector.

La nueva Ley es también el resultado de la necesidad de aplicar en beneficio del sector cooperativo, una serie de cambios legislativos que se han producido tanto en el ámbito nacional como en el comunitario.

Desde 1989, buena parte del Derecho de sociedades ha sido modificado, para adaptarlo a las Directivas europeas sobre la materia. Con ello, se han introducido algunas novedosas regulaciones que parece muy conveniente incorporar también a la legislación cooperativa, como las que afectan, entre otras, a la publicidad societaria, al depósito de cuentas anuales, a las transformaciones y fusiones, a las competencias de los órganos de administración y a los derechos y obligaciones de los socios.

Respecto a la legislación nacional, la nueva Ley tiene en cuenta la aportación que supuso la Ley General de Cooperativas 3/1987, de 2 de abril, que adaptó a las exigencias del Estado de las Autonomías, el régimen jurídico de las sociedades cooperativas y de las posibilidades de asociación de las mismas. El asumir las Comunidades Autónomas la competencia exclusiva en esta materia significa, en la práctica, que el ámbito de aplicación de la nueva Ley ha sido ampliamente reformulado, por lo que hace necesaria una definición del mismo. Así se ha establecido en el artículo 2, siguiendo la doctrina del Tribunal Constitucional. El alcance del ámbito de aplicación de la nueva Ley es, por consiguiente, estatal, al que se acogerán las sociedades cooperativas que desarrollen su actividad en este ámbito.

En aspectos más generales, la Ley recoge las modificaciones habidas en los procedimientos jurisdiccionales de garantía e impugnación, o las innovaciones más acreditadas en otros ámbitos jurídicos: auditoría y régimen laboral. Por su parte, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, orienta el procedimiento administrativo común a una modernización de la actuación administrativa en base a la eficacia y la transparencia, principios inspiradores éstos que deben ser expresamente acogidos en la nueva normativa cooperativa, en relación con la materia registral y en la actuación de la Administración en el fomento y seguimiento de las entidades cooperativas.

La Ley ofrece un marco de flexibilidad, donde las propias cooperativas puedan entrar a autorregularse, y establece los principios que, con carácter general, deben ser aplicados en su actuación, huyendo del carácter reglamentista que en muchos aspectos, dificulta la actividad societaria.

Un objetivo prioritario es reforzar la consolidación empresarial de la cooperativa, para lo que ha sido preciso flexibilizar su régimen económico y societario y acoger novedades en materia de financiación empresarial. Así, el reforzamiento del órgano de gobierno y administración o la habilitación de acceso a nuevas modalidades de captación de recursos permanentes mediante la emisión de participaciones especiales, o de títulos participativos.

Dentro de estas perspectivas, la Ley se estructura en tres Títulos con ciento veinte artículos, trece disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, tres disposiciones derogatorias y seis disposiciones finales.

I. El Título I define el concepto de sociedad cooperativa, sus clases, reduciendo su número al unificar las cooperativas de enseñanza y las educacionales, regulando su

constitución. Se crean las Secciones, que permiten desarrollar actividades económicas y sociales específicas dentro de su ámbito.

El número de socios para constituir una cooperativa se reduce a tres lo que facilitará la creación de este tipo de sociedades. Con la misma finalidad se establece que la constitución de la sociedad cooperativa se hará por comparecencia simultánea de todos los socios promotores ante el notario, al ser una sociedad de personas, y se suprime la Asamblea constituyente, lo que supone una agilización del procedimiento. Asimismo, se ha flexibilizado la regulación de los órganos sociales, permitiendo que los Estatutos fijen los criterios de su funcionamiento y se faculta a los Estatutos la posibilidad de crear la figura del administrador único en las cooperativas de menos de diez socios.

Mantienen los supuestos y condiciones en que pueden operar con terceros, ampliando los límites de estas operaciones.

Desarrolla el concepto de socio colaborador, que sustituye al denominado «asociado» en la anterior Ley, ampliando sus posibilidades de participación.

Contempla la posibilidad de establecer vínculos sociales de duración determinada.

En cuanto al derecho de voto se parte del principio de que cada socio tendrá un voto, si bien se permite que los Estatutos contemplen la posibilidad de establecer el voto plural ponderado para las cooperativas agrarias, de explotación comunitaria de la tierra, de servicios, del mar y de transportistas, y para el resto, únicamente para los socios que sean cooperativas, sociedades controladas por éstas o entidades públicas, si bien se establece la limitación de no poder superar los cinco votos sociales.

La complejidad que en ocasiones puede presentar la gestión económica de las cooperativas, desde un punto de vista «técnico-contable», ha aconsejado eximir a los interventores de la obligación de la censura de las cuentas anuales de la cooperativa si éstas están obligadas a someterse a auditoría, siempre que así lo establezcan los Estatutos.

La posibilidad de abonar intereses por las aportaciones al capital social, se condiciona a la existencia de resultados positivos.

Se modifica el régimen de actualización de aportaciones al capital social.

Se establece una nueva regulación del derecho de reintegro a las aportaciones sociales que supone una mayor tutela del socio y refuerza el principio cooperativo de puerta abierta. Con esta finalidad se eliminan las deducciones sobre el reintegro de las aportaciones obligatorias al capital social que podían practicarse al socio que causaba baja en la cooperativa cuando ésta era calificada como baja voluntaria no justificada o expulsión, manteniendo únicamente esa posibilidad para el supuesto de baja no justificada por incumplimiento del período de permanencia mínimo que el socio hubiera asumido en el momento de entrar en la cooperativa.

La captación de recursos financieros se facilita mediante la emisión de participaciones especiales, con plazo de vencimiento de al menos cinco años, que podrán ser libremente transmisibles.

También se contempla la posibilidad de emitir títulos participativos, con remuneración en función de los resultados de la cooperativa.

Se fomenta la participación de la cooperativa en las distintas fases del proceso productivo, al considerar como resultados cooperativos los que tienen su origen en participaciones en empresas que realicen actividades preparatorias o complementarias a las de la propia cooperativa.

La dificultad y el coste de gestión que supone en determinadas ocasiones contabilizar separadamente los resultados cooperativos de los extracooperativos ha aconsejado facultar a la cooperativa para que opte en los Estatutos por la no diferenciación.

La disciplina contable, la publicidad y la transparencia de este tipo de sociedades queda reforzada, en línea con la última reforma mercantil, al exigir el depósito de las cuentas anuales en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Son de especial interés las formas de colaboración económica entre cooperativas, procurando su ampliación y facilitando la integración.

Se crea la figura de la «fusión especial» que consiste en la posibilidad de fusionar una sociedad cooperativa con cualquier tipo de sociedad civil o mercantil. En el mismo capítulo se regula la figura de la «transformación» de una sociedad cooperativa en otra sociedad civil o mercantil, sin que sea necesario su disolución y creación de una nueva.

La posibilidad de transformación de una cooperativa de segundo grado en una de primero, que absorbe, tanto a las cooperativas que la integraban, como a sus socios, permite una auténtica integración cooperativa.

Se recogen nuevas actividades dentro de las diferentes clases de cooperativas como las de la iniciativa social e integrales, en función de su finalidad de integración social y actividad cooperativizada doble y plural.

Las especiales características de las sociedades cooperativas han hecho necesaria la regulación del grupo cooperativo, con la finalidad de impulsar la integración empresarial de este tipo de sociedades, ante el reto de tener que operar en mercados cada vez más globalizados.

Asimismo se crea una nueva figura societaria denominada cooperativa mixta en cuya regularización coexisten elementos propios de la sociedad cooperativa y de la sociedad mercantil.

Especial importancia tiene para las cooperativas de viviendas, que desarrollan más de una promoción o fase, el tratamiento dado al patrimonio independiente de cada una de ellas, que permite limitar la responsabilidad de los socios sobre las deudas de las restantes.

II. En el Título II, de la acción de la Administración General del Estado, se reconoce como tarea de interés general la promoción, estímulo y desarrollo de las sociedades cooperativas y se recogen los principios generales que deben presidir la organización del Registro de Sociedades Cooperativas, dejando el desarrollo reglamentario para una posterior regulación.

Las competencias de inspección y sancionadoras continúan correspondiendo al Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

III. En el Título III, mantiene las formas de asociación de las sociedades cooperativas facilitando la creación de estas agrupaciones, a los efectos de incentivar el movimiento cooperativo en el ámbito estatal.

IV. En las disposiciones adicionales es de destacar la creación del Consejo para el Fomento de la Economía Social como órgano asesor y consultivo de la Administración General del Estado para las actividades de éste relacionadas con la economía social. Actuará, asimismo, como un órgano de colaboración y coordinación del movimiento cooperativo y las Administraciones públicas.

## TÍTULO I

## De la sociedad cooperativa

### CAPÍTULO I

### Disposiciones generales

**Artículo 1.** *Concepto y denominación.*

1. La cooperativa es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional, en los términos resultantes de la presente Ley.

2. Cualquier actividad económica lícita podrá ser organizada y desarrollada mediante una sociedad constituida al amparo de la presente Ley.

3. La denominación de la sociedad incluirá necesariamente las palabras «Sociedad Cooperativa» o su abreviatura «S. Coop.». Esta denominación será exclusiva, y reglamentariamente podrán establecerse sus requisitos.

4. Las sociedades cooperativas podrán revestir la forma de cooperativa de primero y segundo grado, de acuerdo con las especificidades previstas en esta Ley.

**Artículo 2.** *Ámbito de aplicación.*

La presente Ley será de aplicación:

A) A las sociedades cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada en el territorio de varias Comunidades Autónomas, excepto cuando en una de ellas se desarrolle con carácter principal.

B) A las sociedades cooperativas que realicen principalmente su actividad cooperativizada en las ciudades de Ceuta y Melilla.

**Artículo 3.** *Domicilio.*

La sociedad cooperativa fijará su domicilio social dentro del territorio español, en el lugar donde realice principalmente su actividad o centralice su gestión administrativa y dirección.

**Artículo 4.** *Operaciones con terceros.*

1. Las sociedades cooperativas podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios sólo cuando lo prevean los Estatutos, en las condiciones y con las limitaciones que establece la presente Ley, así como otras Leyes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

2. No obstante, toda sociedad cooperativa, cualquiera que sea su clase, cuando, por circunstancias excepcionales no imputables a la misma, el operar exclusivamente con sus socios y, en su caso, con terceros dentro de los límites establecidos por esta Ley en atención a la clase de cooperativa de que se trate, suponga una disminución de actividad que ponga en peligro su viabilidad económica, podrá ser autorizada, previa solicitud, para realizar, o, en su caso, ampliar actividades y servicios con terceros, por el plazo y hasta la cuantía que fije la autorización en función de las circunstancias que concurran.

La solicitud se resolverá por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, y cuando se trate de cooperativas de crédito y de seguros, la autorización corresponderá al Ministerio de Economía y Hacienda.

**Artículo 5.** *Secciones.*

1. Los Estatutos de la cooperativa podrán prever y regular la constitución y funcionamiento de secciones, que desarrollen, dentro del objeto social, actividades económico-sociales específicas con autonomía de gestión, patrimonio separado y cuentas de explotación diferenciadas, sin perjuicio de la contabilidad general de la cooperativa. La representación y gestión de la sección corresponderá, en todo caso, al Consejo Rector de la Cooperativa.

2. Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección responden, en primer lugar, las aportaciones hechas o prometidas y las garantías presentadas por los socios integrados en la sección, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la cooperativa.

Salvo disposición estatutaria en contra, la distribución de excedentes será diferenciada.

3. La Asamblea General de la cooperativa podrá acordar la suspensión de los acuerdos de la Asamblea de socios de una sección, que considere contrarios a la ley, a los estatutos o al interés general de la cooperativa.

4. Las cooperativas de cualquier clase excepto las de crédito, podrán tener, si sus Estatutos lo prevén, una sección de crédito, sin personalidad jurídica independiente de la cooperativa de la que forma parte, limitando sus operaciones activas y pasivas a la propia cooperativa y a sus socios, sin perjuicio de poder rentabilizar sus excesos de tesorería a través de entidades financieras.

El volumen de las operaciones activas de la sección de crédito en ningún caso podrá superar el cincuenta por ciento de los recursos propios de la cooperativa.

5. Las cooperativas que dispongan de alguna sección estarán obligadas a auditar sus cuentas anuales.

**Artículo 6.** *Clases de cooperativas.*

1. Las sociedades cooperativas de primer grado podrán clasificarse de la siguiente forma:

– Cooperativas de trabajo asociado.

– Cooperativas de consumidores y usuarios.
– Cooperativas de viviendas.
– Cooperativas agroalimentarias.
– Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra.
– Cooperativas de servicios.
– Cooperativas del mar.
– Cooperativas de transportistas.
– Cooperativas de seguros.
– Cooperativas sanitarias.
– Cooperativas de enseñanza.
– Cooperativas de crédito.

2. Los Estatutos de las cooperativas de segundo grado podrán calificar a estas conforme a la clasificación del apartado anterior, siempre que todas las cooperativas socias pertenezcan a la misma clase, añadiendo en tal caso la expresión "de segundo grado".

## CAPÍTULO II

## De la constitución de la sociedad cooperativa

**Artículo 7.** *Constitución e inscripción.*

La sociedad cooperativa se constituirá mediante escritura pública, que deberá ser inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas previsto en esta Ley. Con la inscripción adquirirá personalidad jurídica.

**Artículo 8.** *Número mínimo de socios.*

Salvo en aquellos supuestos en que por esta u otra Ley se establezcan otros mínimos, las cooperativas de primer grado deberán estar integradas, al menos, por tres socios.

Las cooperativas de segundo grado deberán estar constituidas por, al menos, dos cooperativas.

**Artículo 9.** *Sociedad cooperativa en constitución.*

1. De los actos y contratos celebrados en nombre de la proyectada cooperativa antes de su inscripción, responderán solidariamente quienes los hubieran celebrado.

Las consecuencias de los mismos serán asumidas por la cooperativa después de su inscripción, así como los gastos ocasionados para obtenerla, si hubieran sido necesarios para su constitución, se aceptasen expresamente en el plazo de tres meses desde la inscripción o si hubieran sido realizados, dentro de sus facultades, por las personas designadas a tal fin por todos los promotores. En estos supuestos cesará la responsabilidad solidaria a que se refiere el párrafo anterior, siempre que el patrimonio social sea suficiente para hacerles frente.

2. En tanto no se produzca la inscripción registral, la proyectada sociedad deberá añadir a su denominación las palabras «en constitución».

**Artículo 10.** *Escritura de constitución.*

1. La escritura pública de constitución de la sociedad será otorgada por todos los promotores y en ella se expresará:

a) La identidad de los otorgantes.

b) Manifestación de éstos de que reúnen los requisitos necesarios para ser socios.

c) La voluntad de constituir una sociedad cooperativa y clase de que se trate.

d) Acreditación por los otorgantes de haber suscrito la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio y de haberla desembolsado, al menos, en la proporción exigida estatutariamente.

e) Si las hubiere, valor asignado a las aportaciones no dinerarias, haciendo constar sus datos registrales si existieren, con detalle de las realizadas por los distintos promotores.

f) Acreditación de los otorgantes de que el importe total de las aportaciones desembolsadas no es inferior al del capital social mínimo establecido estatutariamente.

g) Identificación de las personas que, una vez inscrita la sociedad, han de ocupar los distintos cargos del primer Consejo Rector, el de interventor o interventores y declaración de que no están incursos en causa de incapacidad o prohibición alguna para desempeñarlos establecida en esta u otra Ley.

h) Declaración de que no existe otra entidad con idéntica denominación, a cuyo efecto se presentará al notario la oportuna certificación acreditativa expedida por el Registro de Sociedades Cooperativas.

i) Los Estatutos.

En la escritura se podrán incluir todos los pactos y condiciones que los promotores juzguen conveniente establecer, siempre que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores de la sociedad cooperativa.

2. Las personas que hayan sido designadas al efecto en la escritura de constitución, deberán solicitar, en el plazo de un mes desde su otorgamiento, la inscripción de la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas. Si la solicitud se produce transcurridos seis meses, será preciso acompañar la ratificación de la escritura de constitución, también en documento público, cuya fecha no podrá ser anterior a un mes de dicha solicitud.

Transcurridos doce meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin que se haya inscrito la Sociedad, el Registro podrá denegar la inscripción con carácter definitivo.

**Artículo 11.** *Contenido de los Estatutos.*

1. En los Estatutos se hará constar, al menos:

a) La denominación de la sociedad.

b) Objeto social.

c) El domicilio.

d) El ámbito territorial de actuación.

e) La duración de la sociedad.

f) El capital social mínimo.

g) La aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, forma y plazos de desembolso y los criterios para fijar la aportación obligatoria que habrán de efectuar los nuevos socios que se incorporen a la cooperativa.

h) La forma de acreditar las aportaciones al capital social.

i) Devengo o no de intereses por las aportaciones obligatorias al capital social.

j) Las clases de socios, requisitos para su admisión y baja voluntaria u obligatoria y régimen aplicable.

k) Derechos y deberes de los socios.

l) Derecho de reembolso de las aportaciones de los socios, así como el régimen de transmisión de las mismas.

m) Normas de disciplina social, tipificación de las faltas y sanciones, procedimiento sancionador, y pérdida de la condición de socio.

n) Composición del Consejo Rector, número de consejeros y período de duración en el respectivo cargo.

Asimismo, determinación del número y período de actuación de los interventores y, en su caso, de los miembros del Comité de Recursos.

Se incluirán también las exigencias impuestas por esta Ley para la clase de cooperativas de que se trate.

2. Los promotores podrán solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas la calificación previa del proyecto de Estatutos.

3. Cualquier modificación de los Estatutos se hará constar en escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Cuando la modificación consista en el cambio de clase de la cooperativa, los socios que no hayan votado a favor del acuerdo, tendrán derecho a separarse de la sociedad, considerándose su baja como justificada. Este derecho podrá ejercitarse hasta que transcurra un mes a contar desde la inscripción del acuerdo en el Registro de Cooperativas.

4. Los Estatutos podrán ser desarrollados mediante un Reglamento de régimen interno.

CAPÍTULO III

**De los socios**

**Artículo 12.** *Personas que pueden ser socios.*

1. En las cooperativas pueden ser socios, en función de la actividad cooperativizada, tanto las personas físicas como jurídicas, públicas o privadas y las comunidades de bienes.

2. Los Estatutos establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de socio, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.

**Artículo 13.** *Admisión de nuevos socios.*

1. La solicitud para la adquisición de la condición de socio se formulará por escrito al Consejo Rector, que deberá resolver y comunicar su decisión en el plazo no superior a tres meses, a contar desde el recibo de aquélla, y dando publicidad del acuerdo en la forma que estatutariamente se establezca. El acuerdo del Consejo Rector será motivado. Transcurrido el plazo sin haberse adoptado la decisión, se entenderá estimada.

2. Denegada la admisión, el solicitante podrá recurrir, en el plazo de veinte días, computados desde la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector, ante el Comité de Recursos o, en su defecto, ante la Asamblea General. El Comité de Recursos resolverá en un plazo máximo de dos meses, contados desde la presentación de la impugnación y la Asamblea General en la primera reunión que se celebre, siendo preceptiva, en ambos supuestos, la audiencia del interesado.

La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si ésta fuese recurrida, hasta que resuelva el Comité de Recursos o, en su caso, la Asamblea General.

3. El acuerdo de admisión podrá ser impugnado por el número de socios y en la forma que estatutariamente se determine, siendo preceptiva la audiencia del interesado.

4. En las sociedades cooperativas de primer grado, que no sean de trabajo asociado o de explotación comunitaria de la tierra y en las de segundo grado, los Estatutos podrán prever la admisión de socios de trabajo, personas físicas, cuya actividad cooperativizada consistirá en la prestación de su trabajo personal en la cooperativa.

Serán de aplicación a los socios de trabajo las normas establecidas en esta Ley para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado, con las salvedades establecidas en este artículo.

Los Estatutos de las cooperativas que prevean la admisión de socios de trabajo, deberán fijar los criterios que aseguren la equitativa y ponderada participación de estos socios en las obligaciones y derechos de naturaleza social y económica.

En todo caso, las pérdidas determinadas en función de la actividad cooperativizada de prestación de trabajo, desarrollada por los socios de trabajo, se imputarán al fondo de reserva y, en su defecto, a los socios usuarios, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios de trabajo una compensación mínima igual al setenta por ciento de las retribuciones satisfechas en la zona por igual trabajo y, en todo caso, no inferior al importe del salario mínimo interprofesional.

Si los Estatutos prevén un período de prueba para los socios de trabajo, éste no procederá si el nuevo socio llevase al menos en la cooperativa como trabajador por cuenta ajena, el tiempo que corresponde al período de prueba.

5. Para adquirir la condición de socio, será necesario suscribir la aportación obligatoria al capital social que le corresponda, efectuar su desembolso y abonar, en su caso, la cuota de ingreso de acuerdo con lo establecido en los artículos 46 y 52 de esta Ley.

6. Si lo prevén los Estatutos y se acuerda en el momento de la admisión, podrán establecerse vínculos sociales de duración determinada, siempre que el conjunto de estos socios no sea superior a la quinta parte de los socios de carácter indefinido de la clase de que se trate.

La aportación obligatoria al capital social exigible a este tipo de socios no podrá superar el diez por ciento de la exigida a los socios de carácter indefinido y le será reintegrada en el momento en el que cause baja, una vez transcurrido el período de vinculación.

**Artículo 14.** *Socios colaboradores.*

Los Estatutos podrán prever la existencia de socios colaboradores en la cooperativa, personas físicas o jurídicas, que, sin poder desarrollar o participar en la actividad cooperativizada propia del objeto social de la cooperativa, pueden contribuir a su consecución.

Los socios colaboradores deberán desembolsar la aportación económica que determine la Asamblea General, la cual fijará los criterios de ponderada participación de los mismos en los derechos y obligaciones socioeconómicas de la cooperativa, en especial el régimen de su derecho de separación. Al socio colaborador no se le podrán exigir nuevas aportaciones al capital social, ni podrá desarrollar actividades cooperativizadas en el seno de dicha sociedad.

Las aportaciones realizadas por los socios colaboradores en ningún caso podrán exceder del cuarenta y cinco por ciento del total de las aportaciones al capital social, ni el conjunto de los votos a ellos correspondiente, sumados entre sí, podrán superar el treinta por ciento de los votos en los órganos sociales de la cooperativa.

Podrán pasar a ostentar la condición de socios colaboradores aquellos socios que por causa justificada no realicen la actividad que motivó su ingreso en la cooperativa y no soliciten su baja.

El régimen de responsabilidad de los socios colaboradores es el que se establece para los socios en el artículo 15, puntos 3 y 4, de esta Ley.

**Artículo 15.** *Obligaciones y responsabilidad de los socios.*

1. Los socios están obligados a cumplir los deberes legales y estatutarios.
2. En especial, los socios tendrán las siguientes obligaciones:

a) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 del artículo 17.

b) Participar en las actividades cooperativizadas que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social, en la cuantía mínima obligatoria establecida en sus Estatutos. El Consejo Rector, cuando exista causa justificada, podrá liberar de dicha obligación al socio, en la cuantía que proceda y según las circunstancias que concurran.

c) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.

d) Aceptar los cargos para los que fueren elegidos, salvo justa causa de excusa.

e) Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.

f) No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa, salvo autorización expresa del Consejo Rector.

3. La responsabilidad del socio por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad.

4. No obstante, el socio que cause baja en la cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

**Artículo 16.** *Derechos de los socios.*

1. Los socios pueden ejercitar, sin más restricciones que las derivadas de un procedimiento sancionador, o de medidas cautelares estatutarias, todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente.
2. En especial tienen derecho a:

a) Asistir, participar en los debates, formular propuestas según la regulación estatutaria y votar las propuestas que se les sometan en la Asamblea General y demás órganos colegiados de los que formen parte.

b) Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.

c) Participar en todas las actividades de la cooperativa, sin discriminaciones.

d) El retorno cooperativo, en su caso.

e) La actualización, cuando proceda,yalaliquidación de las aportaciones al capital social, así como a percibir intereses por las mismas, en su caso.

f) La baja voluntaria.

g) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.

h) A la formación profesional adecuada para realizar su trabajo los socios trabajadores y los socios de trabajo.

3. Todo socio de la cooperativa podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en esta Ley, en los Estatutos o en los acuerdos de la Asamblea General.

El socio tendrá derecho como mínimo a:

a) Recibir copia de los Estatutos sociales y, si existiese, del Reglamento de régimen interno y de sus modificaciones, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas.

b) Libre acceso a los Libros de Registro de socios de la cooperativa, así como al Libro de Actas de la Asamblea General y, si lo solicita, el Consejo Rector deberá proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados en las Asambleas Generales.

c) Recibir, si lo solicita, del Consejo Rector, copia certificada de los acuerdos del Consejo que afecten al socio, individual o particularmente y en todo caso a que se le muestre y aclare, en un plazo no superior a un mes, el estado de su situación económica en relación con la cooperativa.

d) Examinar en el domicilio social y en aquellos centros de trabajo que determinen los Estatutos, en el plazo comprendido entre la convocatoria de la Asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales, el informe de gestión, la propuesta de distribución de resultados y el informe de los Interventores o el informe de la auditoría, según los casos.

e) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la Asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos contenidos en el orden del día.

Los Estatutos regularán el plazo mínimo de antelación para presentar en el domicilio social la solicitud por escrito y el plazo máximo en el que el Consejo podrá responder fuera de la Asamblea, por la complejidad de la petición formulada.

f) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa en los términos previstos en los Estatutos y en particular sobre la que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el Consejo Rector deberá facilitar la información solicitada en el plazo de 30 días o, si se considera que es interés general, en la Asamblea más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

g) Cuando el 10 por ciento de los socios de la cooperativa, o cien socios, si ésta tiene más de mil, soliciten por escrito al Consejo Rector la información que considere necesaria, éste deberá proporcionarla también por escrito, en un plazo no superior a un mes.

4. En los supuestos de los apartados e), f) y g) del punto 3, el Consejo Rector podrá negar la información solicitada, cuando el proporcionarla ponga en grave peligro los legítimos intereses de la cooperativa o cuando la petición constituya obstrucción reiterada o abuso manifiesto por parte de los socios solicitantes. No obstante, estas excepciones no procederán cuando la información haya de proporcionarse en el acto de la Asamblea y ésta apoyase la solicitud de información por más de la mitad de los votos presentes y representados y, en los demás supuestos, cuando así lo acuerde el Comité de Recursos, o, en su defecto, la Asamblea General como consecuencia del recurso interpuesto por los socios solicitantes de la información.

En todo caso, la negativa del Consejo Rector a proporcionar la información solicitada podrá ser impugnada por los solicitantes de la misma por el procedimiento a que se refiere el artículo 31 de esta Ley, además, respecto a los supuestos de las letras a), b) y c) del apartado 3 de este artículo, podrán acudir al procedimiento previsto en el artículo 2.166 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Artículo 17.** *Baja del socio.*

1. El socio podrá darse de baja voluntariamente en la cooperativa en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al Consejo Rector. El plazo de preaviso, que fijarán los Estatutos, no podrá ser superior a un año, y su incumplimiento podrá dar lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

2. La calificación y determinación de los efectos de la baja será competencia del Consejo Rector que deberá formalizarla en el plazo de tres meses, excepto que los Estatutos establezcan un plazo distinto, a contar desde la fecha de efectos de la baja, por escrito motivado que habrá de ser comunicado al socio interesado.

Transcurrido dicho plazo sin haber resuelto el Consejo Rector, el socio podrá considerar su baja como justificada a los efectos de su liquidación y reembolso de aportaciones al capital, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 51 de esta Ley.

3. Los Estatutos podrán exigir el compromiso del socio de no darse de baja voluntariamente, sin justa causa que califique la misma de justificada hasta el final del ejercicio económico en que quiera causar baja o hasta que haya transcurrido, desde su admisión, el tiempo que fijen los Estatutos, que no será superior a cinco años.

4. El socio que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente y disconforme con cualquier acuerdo de la Asamblea General, que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los Estatutos, podrá darse de baja, que tendrá la consideración de justificada, mediante escrito dirigido al Consejo Rector dentro de los cuarenta días a contar del siguiente al de la recepción del acuerdo.

5. Causarán baja obligatoria los socios que pierdan los requisitos exigidos para serlo según esta Ley o los Estatutos de la cooperativa.

La baja obligatoria será acordada, previa audiencia del interesado, por el Consejo Rector, de oficio, a petición de cualquier otro socio o del propio afectado.

El acuerdo del Consejo Rector será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación del Comité de Recursos o, en su defecto, de la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecer con carácter inmediato la suspensión cautelar de derechos y obligaciones del socio hasta que el acuerdo sea ejecutivo si así lo prevén los Estatutos, que deberán determinar el alcance de dicha suspensión. El socio conservará su derecho de voto en la Asamblea General mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

6. El socio disconforme con el acuerdo motivado del Consejo Rector, sobre la calificación y efectos de su baja podrá impugnarlo en los términos previstos en el apartado c) del punto 3 del artículo 18 de esta Ley.

**Artículo 18.** *Normas de disciplina social.*

1. Los socios sólo podrán ser sancionados por las faltas previamente tipificadas en los Estatutos, que se clasificarán en faltas leves, graves y muy graves.

2. Las infracciones cometidas por los socios prescribirán si son leves a los dos meses, si son graves a los cuatro meses, y si son muy graves a los seis meses.

Los plazos empezarán a computarse a partir de la fecha en la que se hayan cometido. El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento sancionador y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses no se dicta y notifica la resolución.

3. Los Estatutos establecerán los procedimientos sancionadores y los recursos que procedan, respetando las siguientes normas:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable del Consejo Rector.

b) En todos los supuestos es preceptiva la audiencia previa de los interesados y sus alegaciones deberán realizarse por escrito en los casos de faltas graves o muy graves.

c) El acuerdo de sanción puede ser impugnado en el plazo de un mes, desde su notificación, ante el Comité de Recursos que deberá resolver en el plazo de dos meses o, en su defecto, ante la Asamblea General que resolverá en la primera reunión que se celebre.

Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso se entenderá que éste ha sido estimado.

En el supuesto de que la impugnación no sea admitida o se desestimase, podrá recurrirse en el plazo de un mes desde su no admisión o notificación ante el Juez de Primera Instancia, por el cauce procesal previsto en el artículo 31 de esta Ley.

4. La sanción de suspender al socio en sus derechos, que no podrá alcanzar al derecho de información ni, en su caso, al de percibir retorno, al devengo de intereses por sus aportaciones al capital social, ni a la de actualización de las mismas, se regulará en los Estatutos sólo para el supuesto en que el socio esté al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades cooperativizadas, en los términos establecidos estatutariamente.

5. La expulsión de los socios sólo procederá por falta muy grave. Pero si afectase a un cargo social el mismo acuerdo rector podrá incluir la propuesta de cese simultáneo en el desempeño de dicho cargo.

El acuerdo de expulsión será ejecutivo una vez sea notificada la ratificación del Comité de Recursos o, en su defecto, de la Asamblea General mediante votación secreta, o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. No obstante, podrá aplicarse el régimen de suspensión cautelar previsto en el artículo anterior.

## CAPÍTULO IV

## De los órganos de la sociedad cooperativa

### *Sección 1.ª De los órganos sociales*

**Artículo 19.** *Órganos de la sociedad.*

Son órganos de la sociedad cooperativa, los siguientes:

La Asamblea General.
El Consejo Rector.
La Intervención.

Igualmente la sociedad cooperativa podrá prever la existencia de un Comité de Recursos y de otras instancias de carácter consultivo o asesor, cuyas funciones se determinen en los Estatutos, que, en ningún caso, puedan confundirse con las propias de los órganos sociales.

### *Sección 2.ª De la Asamblea General*

**Artículo 20.** *Concepto.*

La Asamblea General es la reunión de los socios constituida con el objeto de deliberar y adoptar acuerdos sobre aquellos asuntos que, legal o estatutariamente, sean de su competencia, vinculando las decisiones adoptadas a todos los socios de la cooperativa.

**Artículo 21.** *Competencia.*

1. La Asamblea General fijará la política general de la cooperativa y podrá debatir sobre cualquier otro asunto de interés para la misma, siempre que conste en el orden del día, pero únicamente podrá tomar acuerdos obligatorios en materias que esta Ley no considere competencia exclusiva de otro órgano social.

No obstante lo anterior, y salvo disposición contraria de los Estatutos, la Asamblea General podrá impartir instrucciones al Consejo Rector o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos.

2. Corresponde en exclusiva a la Asamblea General, deliberar y tomar acuerdos sobre los siguientes asuntos:

a) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, del informe de gestión y de la aplicación de los excedentes disponibles o imputación de las pérdidas.

b) Nombramiento y revocación de los miembros del Consejo Rector, de los interventores, de los auditores de cuentas, de los liquidadores y, en su caso, el nombramiento del Comité de Recursos así como sobre la cuantía de la retribución de los consejeros y de los liquidadores.

c) Modificación de los Estatutos y aprobación o modificación, en su caso, del Reglamento de régimen interno de la cooperativa.

d) Aprobación de nuevas aportaciones obligatorias, admisión de aportaciones voluntarias, actualización del valor de las aportaciones al capital social, fijación de las aportaciones de los nuevos socios, establecimiento de cuotas de ingreso o periódicas, así como el tipo de interés a abonar por las aportaciones al capital social.

e) Emisión de títulos participativos y participaciones especiales.

f) Fusión, escisión, transformación y disolución de la sociedad.

g) Toda decisión que suponga una modificación sustancial, según los Estatutos, de la estructura económica, social, organizativa o funcional de la cooperativa.

h) Constitución de cooperativas de segundo grado y de grupos cooperativos o incorporación a éstos si ya están constituidos, participación en otras formas de colaboración económica contemplada en el artículo 79 de esta Ley, adhesión a entidades de carácter representativo así como la separación de las mismas.

i) El ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, los auditores de cuentas y liquidadores.

j) Los derivados de una norma legal o estatutaria.

3. La competencia de la Asamblea General sobre los actos en que su acuerdo es preceptivo en virtud de norma legal o estatutaria tiene carácter indelegable, salvo aquellas competencias que puedan ser delegadas en el grupo cooperativo regulado en el artículo 78 de esta Ley.

**Artículo 22.** *Clases y formas de Asamblea General.*

1. Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias o extraordinarias.

La Asamblea General ordinaria tiene por objeto principal examinar la gestión social y aprobar, si procede, las cuentas anuales. Podrá asimismo incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la Asamblea.

Las demás Asambleas Generales tendrán el carácter de extraordinarias.

2. Las Asambleas Generales serán de delegados elegidos en juntas preparatorias, cuando los Estatutos, en atención a las circunstancias que dificulten la presencia de todos los socios en la Asamblea General u otras, así lo prevean.

**Artículo 23.** *Convocatoria.*

1. La Asamblea General ordinaria deberá ser convocada por el Consejo Rector, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico.

2. Cumplido el plazo legal sin haberse realizado la convocatoria, los Interventores deberán instarla del Consejo Rector, y si éste no la convoca dentro de los quince días siguientes al recibo del requerimiento, deberán solicitarla al Juez competente, que la convocará.

Transcurrido el plazo legal sin haberse realizado la convocatoria de la Asamblea ordinaria, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, cualquier socio podrá solicitar de la referida autoridad judicial que la convoque. En todo caso, la autoridad judicial sólo tramitará la primera de las solicitudes de convocatoria que se realicen.

3. La Asamblea General extraordinaria será convocada a iniciativa del Consejo Rector, a petición efectuada, fehacientemente, por un número de socios que representen el veinte por ciento del total de los votos y, si lo prevén los Estatutos, a solicitud de los Interventores.

Si el requerimiento de convocatoria no fuera atendido por el Consejo Rector dentro del plazo de un mes, los solicitantes podrán instar del Juez competente que la convoque.

4. En el supuesto que el Juez realizara la convocatoria, éste designará las personas que cumplirán las funciones de Presidente y Secretario de la Asamblea.

5. No será necesaria la convocatoria, siempre que estén presentes o representados todos los socios de la cooperativa y acepten, por unanimidad, constituirse en Asamblea General universal aprobando, todos ellos, el orden del día. Todos los socios firmarán un acta que recogerá, en todo caso, el acuerdo para celebrar la Asamblea y el orden del día.

**Artículo 24.** *Forma y contenido de la convocatoria.*

1. La Asamblea General se convocará, con una antelación mínima de quince días y máxima de dos meses, siempre mediante anuncio expuesto públicamente de forma destacada en el domicilio social y en cada uno de los demás centros en que la cooperativa desarrolle su actividad, en su caso, sin perjuicio de que los Estatutos puedan indicar además cualquier procedimiento de comunicación, individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios en el domicilio designado al efecto o en el que conste en el Libro Registro de socios; no obstante, para los socios que residan en el extranjero los Estatutos podrán prever que sólo serán convocados individualmente si hubieran designado para las notificaciones un lugar del territorio nacional.

Cuando la cooperativa tenga más de quinientos socios, o si así lo exigen los Estatutos, la convocatoria se anunciará también, con la misma antelación, en un determinado diario de gran difusión en el territorio en que tenga su ámbito de actuación. El plazo quincenal se computará excluyendo de su cómputo, tanto el día de la exposición, envío o publicación del anuncio, como el de celebración de la Asamblea.

2. La convocatoria indicará, al menos, la fecha, hora y lugar de la reunión, si es en primera o segunda convocatoria, así como los asuntos que componen el orden del día, que habrá sido fijado por el Consejo Rector e incluirá también los asuntos que incluyan los interventores y un número de socios que represente el 10 por 100 o alcance la cifra de doscientos, y sean presentados antes de que finalice el octavo día posterior al de la publicación de la convocatoria. El Consejo Rector, en su caso, deberá hacer público el nuevo orden del día con una antelación mínima de cuatro días al de la celebración de la Asamblea, en la forma establecida para la convocatoria.

**Artículo 25.** *Constitución de la Asamblea.*

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados más de la mitad de los votos sociales y, en segunda convocatoria, al menos, un diez por ciento de los votos o cien votos sociales. Los Estatutos sociales podrán fijar un quórum superior. No obstante, y cuando expresamente lo establezcan los Estatutos, la Asamblea General quedará válidamente constituida en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de socios presentes o representados.

Asimismo, los Estatutos podrán establecer el porcentaje de asistentes que deberán ser socios que desarrollen actividad cooperativizada para la válida constitución en cada convocatoria, sin que, en ningún caso, la aplicación de estos porcentajes suponga superar los límites que se fijan en el párrafo anterior.

2. La Asamblea General estará presidida por el Presidente y, en su defecto, por el Vicepresidente del Consejo Rector; actuará de Secretario el que lo sea del Consejo Rector o quien lo sustituya estatutariamente. En defecto de estos cargos, serán los que elija la Asamblea.

3. Las votaciones serán secretas en los supuestos previstos en la presente Ley o en los Estatutos, además de en aquéllos en que así lo aprueben, previa su votación a solicitud de cualquier socio, el diez por ciento de los votos sociales presentes y representados en la Asamblea General.

Los Estatutos podrán regular cautelas respecto al último supuesto, para evitar abusos; entre ellas la de que sólo pueda promoverse una petición de votación secreta en cada sesión asamblearia cuando, por el número de asistentes, la densidad del orden del día o por otra causa razonable, ello resulte lo más adecuado para el desarrollo de la reunión.

4. Los Estatutos podrán prever la posibilidad de asistencia y participación, a distancia, de las personas socias y demás legitimadas en las reuniones de las Asambleas Generales, por medios digitales, siempre que se garanticen los siguientes extremos:

a) La identidad y legitimación de las personas socias, sus representantes y demás personas asistentes a la reunión.

b) La seguridad y el contenido de las comunicaciones.

c) La transmisión en tiempo real de la Asamblea General, con comunicación bidireccional de imagen y sonido para que todas las personas socias puedan participar en la deliberación

y en la toma de acuerdos, para lo cual la cooperativa deberá implementar las medidas necesarias para asegurar su efectividad.

d) El mecanismo de ejercicio del voto, la identidad de la persona emisora, y, en su caso, la confidencialidad del voto.

El anuncio de convocatoria informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de personas asistentes, para el ejercicio de sus derechos y para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la reunión.

En el acta, el secretario deberá reflejar la acreditación de la identidad de todos los asistentes.

**Artículo 26.** *Derecho de voto.*

1. En la Asamblea General cada socio tendrá un voto.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en las cooperativas de primer grado, los Estatutos podrán establecer el derecho al voto plural ponderado, en proporción al volumen de la actividad cooperativizada, para los socios que sean cooperativas, sociedades controladas por éstas o entidades públicas. En estos supuestos los Estatutos fijarán con claridad los criterios de proporcionalidad, sin que el número de votos de un socio pueda ser superior al tercio de los votos totales de la cooperativa.

3. En el caso de cooperativas con distintas modalidades de socios, se podrá atribuir un voto plural o fraccionado, en la medida que ello sea necesario para mantener las proporciones que, en cuanto a derecho de voto en la Asamblea General, se hayan establecido en los Estatutos para los distintos tipos de socios.

4. En las cooperativas agrarias, de servicios, de transportistas y del mar podrán prever los Estatutos la posibilidad de un voto plural ponderado, en proporción al volumen de la actividad cooperativizada del socio, que no podrá ser superior en ningún caso a cinco votos sociales, sin que puedan atribuir a un solo socio más de un tercio de votos totales de la cooperativa. En las de crédito, se aplicará lo establecido en la normativa especial de estas entidades.

5. En las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra a cada socio trabajador le corresponderá un voto y a los socios cedentes del goce de bienes a la cooperativa se les podrá atribuir un voto plural o fraccionado, en función de la valoración de los bienes cedidos, sin que, en ningún caso, un solo socio pueda quintuplicar la fracción de voto que ostente otro socio de la misma modalidad.

6. En las cooperativas de segundo grado, si lo prevén los Estatutos, el voto de los socios podrá ser proporcional a su participación en la actividad cooperativizada de la sociedad y/o al número de socios activos que integran la cooperativa asociada, en cuyo supuesto los Estatutos deberán fijar con claridad los criterios de la proporcionalidad del voto. No obstante, ningún socio podrá ostentar más de un tercio de los votos totales, salvo que la sociedad esté integrada sólo por tres socios, en cuyo caso el límite se elevará al cuarenta por ciento, y si la integrasen únicamente dos socios, los acuerdos deberán adoptarse por unanimidad de voto de los socios.

En todo caso, el número de votos de las entidades que no sean sociedades cooperativas no podrá alcanzar el cuarenta por ciento de los votos sociales. Los Estatutos podrán establecer un límite inferior.

7. La suma de votos plurales excepto en el caso de cooperativas de segundo grado, no podrá alcanzar la mitad del número de socios y, en todo caso, los socios titulares de votos plurales podrán renunciar para una Asamblea o en cualquier votación, a ellos, ejercitando un solo voto. Además, los Estatutos deberán regular los supuestos en que será imperativo el voto igualitario.

8. Los Estatutos establecerán los supuestos en que el socio deba abstenerse de votar por encontrarse en conflicto de intereses, incluyendo en todo caso aquéllos previstos en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

**Artículo 27.** *Voto por representante.*

1. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Asamblea General por medio de otro socio, quien no podrá representar a más de dos. También podrá ser representado, excepto el socio que cooperativiza su trabajo o aquél al que se lo impida

alguna normativa específica, por un familiar con plena capacidad de obrar y dentro del grado de parentesco que establezcan los Estatutos.

2. La representación legal, a efectos de asistir a la Asamblea General, de las personas jurídicas y de los menores o incapacitados, se ajustará a las normas del Derecho común o especial que sean aplicables.

3. La delegación de voto, que sólo podrá hacerse con carácter especial para cada Asamblea, deberá efectuarse por el procedimiento que prevean los Estatutos.

**Artículo 28.** *Adopción de acuerdos.*

1. Excepto en los supuestos previstos en esta Ley, la Asamblea General adoptará los acuerdos por más de la mitad de los votos válidamente expresados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones.

2. Será necesaria la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados para adoptar acuerdos de modificación de Estatutos, adhesión o baja en un grupo cooperativo, transformación, fusión, escisión, disolución y reactivación de la sociedad.

3. Los Estatutos podrán exigir mayorías superiores a las establecidas en los apartados anteriores, sin que, en ningún caso, rebasen las cuatro quintas partes de los votos válidamente emitidos.

4. Serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo el de convocar una nueva Asamblea General; el de que se realice censura de las cuentas por miembros de la cooperativa o por persona externa; el de prorrogar la sesión de la Asamblea General; el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los administradores, los interventores, los auditores o los liquidadores; la revocación de los cargos sociales antes mencionados, así como aquellos otros casos previstos en la presente Ley.

5. Los acuerdos de la Asamblea General producirán los efectos a ellos inherentes desde el momento en que hayan sido adoptados.

**Artículo 29.** *Acta de la Asamblea.*

1. El acta de la Asamblea será redactada por el Secretario y deberá expresar, en todo caso, lugar, fecha y hora de la reunión, relación de asistentes, si se celebra en primera o segunda convocatoria, manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución, señalamiento del orden del día, resumen de las deliberaciones e intervenciones que se haya solicitado su constancia en el acta, así como la transcripción de los acuerdos adoptados con los resultados de las votaciones.

2. El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia Asamblea General a continuación del acto de su celebración, o, en su defecto, habrá de serlo dentro del plazo de quince días siguientes a su celebración, por el Presidente de la misma y dos socios sin cargo alguno designados en la misma Asamblea, quienes la firmarán junto con el Secretario.

3. Cuando los acuerdos sean inscribibles, deberán presentarse en el Registro de Sociedades Cooperativas los documentos necesarios para su inscripción dentro de los treinta días siguientes al de la aprobación del acta, bajo la responsabilidad del Consejo Rector.

4. El Consejo Rector podrá requerir la presencia de notario para que levante acta de la Asamblea y estará obligado a hacerlo siempre que, con siete días de antelación al previsto para la sesión, lo soliciten socios que representen al menos el diez por ciento de todos ellos.

El acta notarial no se someterá a trámite de aprobación y tendrá la consideración de acta de la Asamblea.

**Artículo 30.** *Asamblea General de Delegados.*

1. Cuando los Estatutos prevean, por causas objetivas y expresas, Asambleas de Delegados deberán regular los criterios de adscripción de los socios en cada junta preparatoria, su facultad de elevar propuestas no vinculantes, las normas para la elección de delegados, de entre los socios presentes que no desempeñen cargos sociales, el número máximo de votos que podrá ostentar cada uno en la Asamblea General y el carácter y duración del mandato, que no podrá ser superior a los tres años.

Cuando el mandato de los delegados sea plurianual los Estatutos deberán regular un sistema de reuniones informativas, previas y posteriores a la Asamblea, de aquéllos con los socios adscritos a la junta correspondiente.

2. Las convocatorias de las juntas preparatorias y de la Asamblea de Delegados tendrán que ser únicas, con un mismo orden del día, y con el régimen de publicidad previsto en el artículo 24 de la presente Ley. Tanto las juntas preparatorias como la Asamblea de Delegados se regirán por las normas de constitución y funcionamiento de la Asamblea General.

Salvo cuando asista el Presidente de la cooperativa, las juntas preparatorias estarán presididas por un socio elegido entre los asistentes y siempre serán informadas por un miembro, al menos, del Consejo Rector.

Cuando en el orden del día figuren elecciones a cargos sociales, las mismas podrán tener lugar directamente en las juntas preparatorias celebradas el mismo día, quedando el recuento final y la proclamación de los candidatos para la Asamblea General de Delegados.

3. La aprobación diferida del acta de cada junta preparatoria deberá realizarse dentro de los cinco días siguientes a su respectiva celebración.

4. Sólo será impugnable el acuerdo adoptado por la Asamblea General de Delegados aunque para examinar su contenido y validez se tendrán en cuenta las deliberaciones y acuerdos de las juntas preparatorias.

5. En lo no previsto en el presente artículo y en los Estatutos sobre las juntas preparatorias se observarán, en cuanto sean aplicables, las normas establecidas para la Asamblea General.

**Artículo 31.** *Impugnación de acuerdos de la Asamblea General.*

1. Podrán ser impugnados los acuerdos de la Asamblea General que sean contrarios a la Ley, que se opongan a los Estatutos o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o terceros, los intereses de la cooperativa.

No procederá la impugnación de un acuerdo social que haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro. Si fuera posible eliminar la causa de impugnación, el Juez otorgará un plazo razonable para que aquélla pueda ser subsanada.

2. Serán nulos los acuerdos contrarios a la Ley. Los demás acuerdos a que se refiere el número anterior serán anulables.

3. La acción de impugnación de los acuerdos nulos caducará, en el plazo de un año, con excepción de los acuerdos que, por su causa o contenido, resulten contrarios al orden público. La acción de impugnación de los acuerdos anulables caducará a los cuarenta días.

Los plazos de caducidad previstos en este artículo se computarán desde la fecha de adopción del acuerdo o, en caso de estar el mismo sujeto a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas, desde la fecha en la que se haya inscrito.

4. Para la impugnación de los acuerdos nulos están legitimados: cualquier socio; los miembros del Consejo Rector; los interventores; el Comité de Recursos y los terceros que acrediten interés legítimo. Para impugnar los acuerdos anulables estarán legitimados: los socios asistentes a la Asamblea que hubieran hecho constar, en acta o mediante documento fehaciente entregado dentro de las 48 horas siguientes, su oposición al acuerdo, aunque la votación hubiera sido secreta; los ilegítimamente privados del derecho de voto y los ausentes, así como los miembros del Consejo Rector y los interventores. Están obligados a impugnar los acuerdos contrarios a la Ley o los Estatutos, el Consejo Rector, los interventores y los liquidadores y, en su caso, el Comité de Recursos.

5. Las acciones de impugnación se acomodarán a las normas establecidas en los artículos 118 a 121 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas en cuanto no resulten contrarias a esta Ley, con la salvedad de que para solicitar en el escrito de demanda la suspensión del acuerdo impugnado, se exigirá que los demandantes sean o los interventores o socios que representen, al menos, un veinte por ciento del total de votos sociales.

6. La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe a consecuencia del acuerdo impugnado. En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese

inscrito, la sentencia determinará, además, la cancelación de su inscripción, así como la de los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella.

### *Sección 3.ª Del Consejo Rector*

**Artículo 32.** *Naturaleza, competencia y representación.*

1. El Consejo Rector es el órgano colegiado de gobierno al que corresponde, al menos, la alta gestión, la supervisión de los directivos y la representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la Ley, a los Estatutos y a la política general fijada por la Asamblea General.

No obstante, en aquellas cooperativas cuyo número de socios sea inferior a diez, los Estatutos podrán establecer la existencia de un Administrador único, persona física que ostente la condición de socio, que asumirá las competencias y funciones previstas en esta Ley para el Consejo Rector, su Presidente y Secretario.

Corresponde al Consejo Rector cuantas facultades no estén reservadas por Ley o por los Estatutos a otros órganos sociales y, en su caso, acordar la modificación de los Estatutos cuando consista en el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal.

En todo caso, las facultades representativas del Consejo Rector se extienden a todos los actos relacionados con las actividades que integren el objeto social de la cooperativa, sin que surtan efectos frente a terceros las limitaciones que en cuanto a ellos pudieran contener los Estatutos.

Asimismo, le corresponde acordar, salvo disposición contraria en los Estatutos sociales, la emisión de obligaciones y otras formas de financiación mediante emisión de valores negociables, siempre y cuando no se trate de títulos participativos o participaciones especiales, cuya competencia está atribuida a la Asamblea General.

2. El Presidente del Consejo Rector y, en su caso, el Vicepresidente, que lo será también de la cooperativa, ostentarán la representación legal de la misma, dentro del ámbito de facultades que les atribuyan los Estatutos y las concretas que para su ejecución resulten de los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector.

3. El Consejo Rector podrá conferir apoderamientos, así como proceder a su revocación, a cualquier persona, cuyas facultades representativas de gestión o dirección se establecerán en la escritura de poder, y en especial nombrar y revocar al gerente, director general o cargo equivalente, como apoderado principal de la cooperativa.

El otorgamiento, modificación o revocación de los poderes de gestión o dirección con carácter permanente se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas.

**Artículo 33.** *Composición.*

Los Estatutos establecerán la composición del Consejo Rector. El número de consejeros no podrá ser inferior a tres, debiendo existir, en todo caso, un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario. Cuando la cooperativa tenga tres socios, el Consejo Rector estará formado por dos miembros, no existiendo el cargo de Vicepresidente.

Cuando la cooperativa tenga tres socios, el Consejo Rector estará formado por dos miembros, no existiendo el cargo de Vicepresidente.

La existencia de otros cargos y de suplentes se recogerá en los Estatutos, que en ningún caso podrán establecer reserva de los cargos de Presidente, Vicepresidente o Secretario. No obstante, las cooperativas, si lo prevén los Estatutos, podrán reservar puestos de vocales o consejeros del Consejo Rector, para su designación de entre colectivos de socios, determinados objetivamente.

Cuando la cooperativa tenga más de cincuenta trabajadores con contrato por tiempo indefinido y esté constituido el Comité de Empresa, uno de ellos formará parte del Consejo Rector como miembro vocal, que será elegido y revocado por dicho Comité; en el caso de que existan varios comités de empresa, será elegido por los trabajadores fijos.

El período de mandato y el régimen del referido miembro vocal serán iguales que los establecidos en los Estatutos y el Reglamento de régimen interno para los restantes consejeros.

**Artículo 34.** *Elección.*

1. Los consejeros, salvo en el supuesto previsto en el artículo anterior, serán elegidos por la Asamblea General en votación secreta y por el mayor número de votos.

Los Estatutos o el Reglamento de régimen interno deberán regular el proceso electoral, de acuerdo con las normas de esta Ley. En todo caso, ni serán válidas las candidaturas presentadas fuera del plazo que señale la autorregulación correspondiente ni los consejeros sometidos a renovación podrán decidir sobre la validez de las candidaturas.

Los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario serán elegidos, de entre sus miembros, por el Consejo Rector o por la Asamblea según previsión estatutaria.

Tratándose de un consejero persona jurídica, deberá ésta designar a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

2. Los Estatutos podrán admitir el nombramiento como consejeros de personas cualificadas y expertas que no ostenten la condición de socios, en número que no exceda de un tercio del total, y que en ningún caso podrán ser nombrados Presidente ni Vicepresidente.

Salvo en tal supuesto y el previsto en el artículo anterior, tan sólo podrán ser elegidos como consejeros quienes ostenten la condición de socios de la cooperativa.

3. El nombramiento de los consejeros surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas, en el plazo de un mes.

**Artículo 35.** *Duración, cese y vacantes.*

1. Los consejeros serán elegidos por un período, cuya duración fijarán los Estatutos, de entre tres y seis años, pudiendo ser reelegidos.

Los consejeros que hubieran agotado el plazo para el cual fueron elegidos, continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que se produzca la aceptación de los que les sustituyan.

2. El Consejo Rector se renovará simultáneamente en la totalidad de sus miembros, salvo que los Estatutos establezcan renovaciones parciales.

3. Podrán ser destituidos los consejeros por acuerdo de la Asamblea General, aunque no conste como punto del orden del día, si bien, en este caso, será necesaria la mayoría del total de votos de la cooperativa salvo norma estatutaria que, para casos justificados, prevea una mayoría inferior. Queda a salvo, en todo caso, lo dispuesto en el número 4, del artículo 41, para el que bastará la mayoría simple.

4. La renuncia de los consejeros podrá ser aceptada por el Consejo Rector o por la Asamblea General.

5. Vacante el cargo de Presidente y en tanto no se proceda a elegir un sustituto, sus funciones serán asumidas por el Vicepresidente, sin perjuicio de las sustituciones que procedan en casos de imposibilidad o contraposición de intereses.

6. Si, simultáneamente, quedaran vacantes los cargos de Presidente y Vicepresidente elegidos directamente por la Asamblea o si quedase un número de miembros del Consejo Rector insuficiente para constituir validamente éste, las funciones del Presidente serán asumidas por el consejero elegido entre los que quedasen. La Asamblea General, en un plazo máximo de quince días, deberá ser convocada a los efectos de cubrir las vacantes que se hubieran producido. Esta convocatoria podrá acordarla el Consejo Rector aunque no concurran el número de miembros que exige el artículo siguiente.

**Artículo 36.** *Funcionamiento.*

1. Los Estatutos o, en su defecto, la Asamblea General, regularán el funcionamiento del Consejo Rector, de las comisiones, comités o comisiones ejecutivas que puedan crearse, así como las competencias de los consejeros delegados.

2. Los consejeros no podrán hacerse representar.

3. El Consejo Rector, previa convocatoria, quedará válidamente constituido cuando concurran personalmente a la reunión más de la mitad de sus componentes.

4. Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente expresados. Cada consejero tendrá un voto. El voto del Presidente dirimirá los empates.

5. El acta de la reunión, firmada por el Presidente y el Secretario, recogerá los debates en forma sucinta y el texto de los acuerdos, así como el resultado de las votaciones.

6. Los Estatutos podrán prever que los miembros del Consejo Rector puedan asistir y participar, a distancia, en sus reuniones y, en su caso, en las de las comisiones, comités y comisiones ejecutivas, existentes, por medios digitales, para lo cual la cooperativa deberá poner a su disposición los medios necesarios para el ejercicio de sus derechos. En este supuesto, deberán quedar garantizadas la identidad de las personas asistentes, la seguridad y el contenido de las comunicaciones, la transmisión bidireccional y en tiempo real de imagen y sonido, así como el mecanismo de ejercicio del derecho de voto y su confidencialidad.

**Artículo 37.** *Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.*

1. Podrán ser impugnados los acuerdos del Consejo Rector que se consideren nulos o anulables en el plazo de dos meses o un mes, respectivamente, desde su adopción.

2. Para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos nulos están legitimados todos los socios, incluso los miembros del Consejo Rector que hubieran votado a favor del acuerdo y los que se hubiesen abstenido. Asimismo, están legitimados para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos anulables, los asistentes a la reunión del Consejo que hubiesen hecho constar, en acta, su voto contra el acuerdo adoptado, los ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto, así como los interventores y el cinco por ciento de los socios. En los demás aspectos, se ajustará al procedimiento previsto para la impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

3. El plazo de impugnación de los acuerdos del Consejo Rector será de un mes computado desde la fecha de adopción del acuerdo, si el impugnante es consejero, o en los demás casos desde que los impugnantes tuvieren conocimiento de los mismos, siempre que no hubiese transcurrido un año desde su adopción.

***Sección 4.ª De la intervención***

**Artículo 38.** *Funciones y nombramiento.*

1. La Intervención, como órgano de fiscalización de la cooperativa, tiene como funciones, además de las que expresamente le encomienda esta Ley, las que le asignen los Estatutos, de acuerdo a su naturaleza, que no estén expresamente encomendadas a otros órganos sociales.

La Intervención puede consultar y comprobar toda la documentación de la cooperativa y proceder a las verificaciones que estime necesarias.

2. Los Estatutos fijarán, en su caso, el número de interventores titulares, que no podrá ser superior al de consejeros, pudiendo, asimismo, establecer la existencia y número de suplentes. Los Estatutos, que podrán prever renovaciones parciales, fijarán la duración de su mandato de entre tres y seis años, pudiendo ser reelegidos.

3. Los interventores serán elegidos entre los socios de la cooperativa. Cuando se trate de persona jurídica, esta deberá nombrar una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

Un tercio de los interventores podrá ser designado entre expertos independientes.

4. El interventor o interventores titulares y, si los hubiere, los suplentes, serán elegidos por la Asamblea General, en votación secreta, por el mayor número de votos.

**Artículo 39.** *Informe de las cuentas anuales.*

1. Las cuentas anuales y el informe de gestión, antes de ser presentados para su aprobación a la Asamblea General, deberán ser censurados por el interventor o interventores, salvo que la cooperativa esté sujeta a la auditoría de cuentas a que se refiere el artículo 62 de esta Ley.

2. El informe definitivo deberá ser formulado y puesto a disposición del Consejo Rector en el plazo máximo de un mes desde que se entreguen las cuentas a tal fin. En caso de disconformidad, los interventores deberán emitir informe por separado. En tanto no se haya

emitido el informe o transcurrido el plazo para hacerlo, no podrá ser convocada la Asamblea General a cuya aprobación deban someterse las cuentas.

### *Sección 5.ª Disposiciones comunes al Consejo Rector e Intervención*

**Artículo 40.** *Retribución.*

Los Estatutos podrán prever que los consejeros y los interventores no socios perciban retribuciones, en cuyo caso deberán establecer el sistema y los criterios para fijarlas por la Asamblea, debiendo figurar todo ello en la memoria anual. En cualquier caso, los consejeros y los interventores serán compensados de los gastos que les origine su función.

**Artículo 41.** *Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.*

1. No podrán ser consejeros ni interventores:

a) Los altos cargos y demás personas al servicio de las Administraciones públicas con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades de las cooperativas en general o con las de la cooperativa de que se trate en particular, salvo que lo sean en representación, precisamente, del ente público en el que presten sus servicios.

b) Quienes desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de la cooperativa, salvo que medie autorización expresa de la Asamblea General, en cada caso.

c) Los incapaces, de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.

En las cooperativas integradas mayoritariamente o exclusivamente por minusválidos psíquicos, su falta de capacidad de obrar será suplida por sus tutores, con arreglo a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, a los que se aplicará el régimen de incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones, así como el de responsabilidad, establecidos en esta Ley.

d) Las personas que sean inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargo público y aquellos que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.

e) Quienes, como integrantes de dichos órganos, hubieran sido sancionados, al menos dos veces, por la comisión de faltas graves o muy graves por conculcar la legislación cooperativa. Esta prohibición se extenderá a un período de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.

2. Son incompatibles entre sí, los cargos de miembros del Consejo Rector, interventor e integrantes del Comité de Recursos. Dicha incompatibilidad alcanzará también al cónyuge y parientes de los expresados cargos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

Las expresadas causas de incompatibilidad relacionadas con el parentesco no desplegarán su eficacia, cuando el número de socios de la cooperativa, en el momento de elección del órgano correspondiente, sea tal, que no existan socios en los que no concurran dichas causas.

3. Ninguno de los cargos anteriores podrá ejercerse simultáneamente en más de tres sociedades cooperativas de primer grado.

4. El consejero o interventor que incurra en alguna de las prohibiciones o se encuentre afectado por alguna de las incapacidades o incompatibilidades previstas en este artículo, será inmediatamente destituido a petición de cualquier socio, sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir por su conducta desleal. En los supuestos de incompatibilidad entre cargos, el afectado deberá optar por uno de ellos en el plazo de cinco días desde la elección para el segundo cargo y, si no lo hiciere, será nula la segunda designación.

**Artículo 42.** *Conflicto de intereses con la cooperativa.*

1. Será preciso el previo acuerdo de la Asamblea General, cuando la cooperativa hubiera de obligarse con cualquier consejero, interventor o con uno de sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, no pudiendo el socio incurso en esta situación de conflicto tomar parte en la correspondiente votación. La autorización de la Asamblea no será necesaria cuando se trate de las relaciones propias de la condición de socio.

2. Los actos, contratos u operaciones realizados sin la mencionada autorización serán anulables, quedando a salvo los derechos adquiridos de buena fe por terceros.

**Artículo 43.** *Responsabilidad.*

La responsabilidad de los consejeros e interventores por daños causados, se regirá por lo dispuesto para los administradores de las sociedades anónimas, si bien, los interventores no tendrán responsabilidad solidaria. El acuerdo de la Asamblea General que decida sobre el ejercicio de la acción de responsabilidad requerirá mayoría ordinaria, que podrá ser adoptado aunque no figure en el orden del día. En cualquier momento la Asamblea General podrá transigir o renunciar al ejercicio de la acción siempre que no se opusieren a ello socios que ostenten el cinco por ciento de los votos sociales de la cooperativa.

### *Sección 6.ª Del Comité de Recursos*

**Artículo 44.** *Funciones y competencias.*

1. Los Estatutos podrán prever la creación de un Comité de Recursos, que tramitará y resolverá los mismos contra las sanciones impuestas a los socios -incluso cuando ostenten cargos sociales- por el Consejo Rector, y en los demás supuestos que lo establezca la presente Ley o los Estatutos.

2. La composición y funcionamiento del Comité se fijarán en los Estatutos y estará integrado por, al menos, tres miembros elegidos de entre los socios por la Asamblea General en votación secreta. La duración de su mandato se fijará estatutariamente y podrán ser reelegidos.

3. Los acuerdos del Comité de Recursos serán inmediatamente ejecutivos y definitivos, pudiendo ser impugnados conforme a lo establecido en la presente Ley como si hubiesen sido adoptados por la Asamblea General.

4. Los miembros del Comité quedan sometidos a las causas de abstención y recusación aplicables a los Jueces y Magistrados. Sus acuerdos, cuando recaigan sobre materia disciplinaria, se adoptarán mediante votación secreta y sin voto de calidad. Además, se aplicarán a este órgano las disposiciones del artículo 34.3 y de la Sección 5. a , si bien la posibilidad de retribución sólo podrán establecerla los Estatutos para los miembros de dicho Comité que actúen como ponentes.

## CAPÍTULO V

## Del régimen económico

### *Sección 1.ª De las aportaciones sociales*

**Artículo 45.** *Capital social.*

1. El capital social estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios, que podrán ser:

a) aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja.

b) aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector.

La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja en aportaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la Asamblea General, adoptado

por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos. El socio disconforme podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

Los estatutos podrán prever que cuando en un ejercicio económico el importe de la devolución de las aportaciones supere el porcentaje de capital social que en ellos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del Consejo Rector. El socio que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente o disconforme con el establecimiento o disminución de este porcentaje podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada. Para este supuesto se aplicarán también los artículos 48.4, 51.6 y 7 y 75.3 de esta Ley.

2. Los Estatutos fijarán el capital social mínimo con que puede constituirse y funcionar la cooperativa, que deberá estar totalmente desembolsado desde su constitución.

3. Los Estatutos fijarán la forma de acreditar las aportaciones al capital social de cada uno de los socios, así como las sucesivas variaciones que éstas experimenten, sin que puedan tener la consideración de títulos valores.

4. Las aportaciones de los socios al capital social se realizarán en moneda de curso legal. No obstante, si lo prevén los Estatutos o lo acordase la Asamblea General, también podrán consistir en bienes y derechos susceptibles de valoración económica. En este caso, el Consejo Rector deberá fijar su valoración, previo informe de uno o varios expertos independientes, designados por dicho Consejo, sobre las características y el valor de la aportación y los criterios utilizados para calcularlo, respondiendo solidariamente los consejeros, durante cinco años, de la realidad de dichas aportaciones y del valor que se les haya atribuido. No obstante, si los Estatutos lo establecieran, la valoración realizada por el Consejo Rector deberá ser aprobada por la Asamblea General.

En el supuesto de que se trate de aportaciones iniciales, una vez constituido el Consejo Rector deberá ratificar la valoración asignada en la forma establecida en el párrafo anterior.

En cuanto a la entrega, saneamiento y transmisión de riesgos será de aplicación a las aportaciones no dinerarias lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Sociedades Anónimas.

5. Las aportaciones no dinerarias no producen cesión o traspaso ni aun a los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos o Rústicos, sino que la sociedad cooperativa es continuadora en la titularidad del bien o derecho. Lo mismo se entenderá respecto a nombres comerciales, marcas, patentes y cualesquiera otros títulos y derechos que constituyesen aportaciones a capital social.

6. En las cooperativas de primer grado el importe total de las aportaciones de cada socio no podrá exceder de un tercio del capital social excepto cuando se trate de sociedades cooperativas, entidades sin ánimo de lucro o sociedades participadas mayoritariamente por cooperativas. Para este tipo de socios se estará a lo que dispongan los Estatutos o acuerde la Asamblea General.

7. Si la cooperativa anuncia en público su cifra de capital social, deberá referirlo a fecha concreta y expresar el desembolsado, para cuya determinación se restarán, en su caso, las deducciones realizadas sobre las aportaciones en satisfacción de las pérdidas imputadas a los socios.

8. Si como consecuencia del reembolso de las aportaciones al capital social o de las deducciones practicadas por la imputación de pérdidas al socio, dicho capital social quedara por debajo del importe mínimo fijado estatutariamente, la cooperativa deberá disolverse a menos que en el plazo de un año se reintegre o se reduzca el importe de su capital social mínimo en cuantía suficiente.

Las sociedades cooperativas para reducir su capital social mínimo deberán adoptar por la Asamblea General el acuerdo de modificación de Estatutos que incorpore la consiguiente reducción.

La reducción será obligada, cuando por consecuencia de pérdidas su patrimonio contable haya disminuido por debajo de la cifra de capital social mínimo que se establezca en sus Estatutos y hubiese transcurrido un año sin haber recuperado el equilibrio.

Esta reducción afectará a las aportaciones obligatorias de los socios en proporción al importe de la aportación obligatoria mínima exigible a cada clase de socio en el momento de adopción del acuerdo, según lo previsto en el artículo 46 de esta Ley. El balance que sirva de base para la adopción del acuerdo deberá referirse a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores al acuerdo y estar aprobado por dicha Asamblea,

previa su verificación por los auditores de cuentas de la cooperativa cuando ésta estuviese obligada a verificar sus cuentas anuales y, si no lo estuviere, la verificación se realizará por el auditor de cuentas que al efecto asigne el Consejo Rector. El balance y su verificación se incorporarán a la escritura pública de modificación de Estatutos.

Si la reducción del capital social mínimo estuviera motivada por el reembolso de las aportaciones al socio que cause baja, el acuerdo de reducción no podrá llevarse a efecto sin que transcurra un plazo de tres meses, a contar desde la fecha que se haya notificado a los acreedores.

La notificación se hará personalmente, y si ello no fuera posible por desconocimiento del domicilio de los acreedores, por medio de anuncios que habrán de publicarse en el «Boletín Oficial del Estado» y en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social de la cooperativa.

Durante dicho plazo los acreedores ordinarios podrán oponerse a la ejecución del acuerdo de reducción si sus créditos no son satisfechos o la sociedad no presta garantía.

**Artículo 46.** *Aportaciones obligatorias.*

1. Los Estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, que podrá ser diferente para las distintas clases de socios o para cada socio en proporción al compromiso o uso potencial que cada uno de ellos asuma de la actividad cooperativizada.

2. La Asamblea General podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias. El socio que tuviera desembolsadas aportaciones voluntarias podrá aplicarlas, en todo o en parte, a cubrir las nuevas aportaciones obligatorias acordadas por la Asamblea General. El socio disconforme con la exigencia de nuevas aportaciones al capital social podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

3. Las aportaciones obligatorias deberán desembolsarse, al menos, en un 25 por 100 en el momento de la suscripción y el resto en el plazo que se establezca por los Estatutos o por la Asamblea General.

4. Si por la imputación de pérdidas de la cooperativa a los socios, la aportación al capital social de alguno de ellos quedara por debajo del importe fijado como aportación obligatoria mínima para mantener la condición de socio, el socio afectado deberá realizar la aportación necesaria hasta alcanzar dicho importe, para lo cual será inmediatamente requerido por el Consejo Rector, el cual fijará el plazo para efectuar el desembolso, que no podrá ser inferior a dos meses ni superior a un año.

5. El socio que no desembolse las aportaciones en los plazos previstos incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo y deberá abonar a la cooperativa el interés legal por la cantidad adeudada y resarcirla, en su caso, de los daños y perjuicios causados por la morosidad.

6. El socio que incurra en mora podrá ser suspendido de sus derechos societarios hasta que normalice su situación y si no realiza el desembolso en el plazo fijado para ello, podría ser causa de expulsión de la sociedad. En todo caso, la cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

7. Los socios que se incorporen con posterioridad a la cooperativa deberán efectuar la aportación obligatoria al capital social que tenga establecida la Asamblea General para adquirir tal condición, que podrá ser diferente para las distintas clases de socios en función de los criterios señalados en el apartado 1 del presente artículo. Su importe, para cada clase de socio, no podrá superar el valor actualizado, según el índice general de precios al consumo de las aportaciones obligatorias inicial y sucesivas, efectuadas por el socio de mayor antigüedad en la cooperativa.

**Artículo 47.** *Aportaciones voluntarias.*

1. La Asamblea General y, si los Estatutos lo prevén, el Consejo Rector, podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social por parte de los socios, si bien la retribución que establezca no podrá ser superior a la de las últimas aportaciones voluntarias al capital acordadas por la Asamblea General o, en su defecto, a la de las aportaciones obligatorias.

2. Las aportaciones voluntarias deberán desembolsarse totalmente en el momento de la suscripción y tendrán el carácter de permanencia propio del capital social, del que pasan a formar parte.

3. El Consejo Rector podrá decidir, a requerimiento de su titular, la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias, así como la transformación de aportaciones obligatorias en voluntarias cuando aquéllas deban reducirse para adecuarse al potencial uso cooperativo del socio.

**Artículo 48.** *Remuneración de las aportaciones.*

1. Los Estatutos establecerán si las aportaciones obligatorias al capital social dan derecho al devengo de intereses por la parte efectivamente desembolsada, y en el caso de las aportaciones voluntarias será el acuerdo de admisión el que fije esta remuneración o el procedimiento para determinarla.

2. La remuneración de las aportaciones al capital social estará condicionada a la existencia en el ejercicio económico de resultados positivos previos a su reparto, limitándose el importe máximo de las retribuciones al citado resultado positivo y, en ningún caso, excederá en más de seis puntos del interés legal del dinero.

3. En la cuenta de resultados se indicará explícitamente el resultado antes de incorporar las remuneraciones a que se ha hecho referencia en los puntos anteriores, y el que se obtiene una vez computadas las mismas.

4. Si la Asamblea General acuerda devengar intereses para las aportaciones al capital social o repartir retornos, las aportaciones previstas en el artículo 45.1.b) de los socios que hayan causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rehusado por el Consejo Rector, tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca en los estatutos, sin que el importe total de las remuneraciones al capital social pueda ser superior a los resultados positivos del ejercicio.

**Artículo 49.** *Actualización de las aportaciones.*

1. El balance de las cooperativas podrá ser actualizado en los mismos términos y con los mismos beneficios que se establezcan para las sociedades de derecho común, mediante acuerdo de la Asamblea General, sin perjuicio de lo establecido en la presente Ley sobre el destino de la plusvalía resultante de la actualización.

2. Una vez se cumplan los requisitos exigidos para la disponibilidad de la plusvalía resultante, ésta se destinará por la cooperativa, en uno o más ejercicios, conforme a lo previsto en los Estatutos o, en su defecto, por acuerdo de la Asamblea General, a la actualización del valor de las aportaciones al capital social de los socios o al incremento de los fondos de reserva, obligatorios o voluntarios, en la proporción que se estime conveniente, respetando, en todo caso, las limitaciones que en cuanto a disponibilidad establezca la normativa reguladora sobre actualización de balances. No obstante, cuando la cooperativa tenga pérdidas sin compensar, dicha plusvalía se aplicará, en primer lugar, a la compensación de las mismas y, el resto, a los destinos señalados anteriormente.

**Artículo 50.** *Transmisión de las aportaciones.*

Las aportaciones podrán transmitirse:

a) Por actos «inter vivos», únicamente a otros socios de la cooperativa y a quienes adquieran tal cualidad dentro de los tres meses siguientes a la transmisión que, en este caso, queda condicionada al cumplimiento de dicho requisito. En todo caso habrá de respetarse el límite impuesto en el artículo 45.6 de esta Ley.

b) Por sucesión «mortis causa», a los causa-habientes si fueran socios y así lo soliciten, o si no lo fueran, previa admisión como tales realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la presente Ley, que habrá de solicitarse en el plazo de seis meses desde el fallecimiento. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social.

**Artículo 51.** *Reembolso de las aportaciones.*

1. Los estatutos regularán el reembolso de las aportaciones al capital social en caso de baja en la cooperativa. La liquidación de estas aportaciones se hará según el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, sin que se puedan efectuar deducciones, salvo las señaladas en los puntos 2 y 3 de este artículo.

2. Del valor acreditado de las aportaciones se deducirán las pérdidas imputadas e imputables al socio, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar. El Consejo Rector tendrá un plazo de tres meses desde la fecha de la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja el socio, para proceder a efectuar el cálculo del importe a retornar de sus aportaciones al capital social, que le deberá ser comunicado. El socio disconforme con el acuerdo de la liquidación efectuada por el Consejo Rector podrá impugnarlo por el mismo procedimiento previsto en el artículo 17.5 o, en su caso, el que establezcan los Estatutos.

3. En el caso de baja no justificada por incumplimiento del período de permanencia mínimo, a que se hace referencia en el artículo 17.3 de la presente Ley, se podrá establecer una deducción sobre el importe resultante de la liquidación de las aportaciones obligatorias, una vez efectuados los ajustes señalados en el punto anterior. Los estatutos fijarán el porcentaje a deducir, sin que éste pueda superar el treinta por ciento.

4. Una vez acordada por el Consejo Rector la cuantía del reembolso de las aportaciones, ésta no será susceptible de actualización, pero dará derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una quinta parte de la cantidad a reembolsar.

5. El plazo para hacer efectivo el reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja. En caso de fallecimiento del socio, el plazo de reembolso a los causahabientes no podrá ser superior a un año desde que el hecho causante se ponga en conocimiento de la cooperativa. Para las aportaciones previstas en el artículo 45.1.b) los plazos señalados en el párrafo anterior se computarán a partir de la fecha en la que el Consejo Rector acuerde el reembolso.

6. Cuando los titulares de aportaciones previstas en el artículo 45.1.b) hayan causado baja, el reembolso que, en su caso, acuerde el Consejo Rector se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.

7. En caso de ingreso de nuevos socios los estatutos podrán prever que las aportaciones al capital social de los nuevos socios deberán preferentemente efectuarse mediante la adquisición de las aportaciones previstas en el artículo 45.1.b) cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares. Esta adquisición se producirá por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones.

**Artículo 52.** *Aportaciones que no forman parte del capital social.*

1. Los Estatutos o la Asamblea General podrán establecer cuotas de ingresos y/o periódicas, que no integrarán el capital social ni serán reintegrables. Dichas cuotas podrán ser diferentes para las distintas clases de socios previstas en esta Ley, en función de la naturaleza física o jurídica de los mismos o, para cada socio, en proporción a su respectivo compromiso o uso potencial de actividad cooperativizada.

2. El importe de las cuotas de ingreso de los nuevos socios, no podrá ser superior al 25 por 100 del importe de la aportación obligatoria al capital social que se le exija para su ingreso en la cooperativa.

3. Los bienes de cualquier tipo entregados por los socios para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados, no integran el capital social y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la sociedad cooperativa.

**Artículo 53.** *Participaciones especiales.*

1. Los Estatutos podrán prever la posibilidad de captar recursos financieros de socios o terceros, con el carácter de subordinados y con un plazo mínimo de vencimiento de cinco años. Cuando el vencimiento de estas participaciones no tenga lugar hasta la aprobación de la liquidación de la cooperativa, tendrán la consideración de capital social. No obstante, dichos recursos podrán ser reembolsables, a criterio de la sociedad, siguiendo el procedimiento establecido para la reducción de capital por restitución de aportaciones en la legislación para las sociedades de responsabilidad limitada.

2. Estas participaciones especiales podrán ser libremente transmisibles. Su emisión en serie requerirá acuerdo de la Asamblea General en el que se fijarán las cláusulas de emisión y, en su caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa reguladora del mercado de valores.

3. Para las cooperativas de crédito y seguros lo establecido en el presente artículo sólo será de aplicación cuando su normativa reguladora así lo establezca expresamente, pudiendo captar recursos con el carácter de subordinados previo acuerdo del consejo rector, cualquiera que fuere su instrumentación y siempre que tal posibilidad esté expresamente prevista en los Estatutos.

**Artículo 54.** *Otras financiaciones.*

1. Las cooperativas, por acuerdo del Consejo Rector salvo disposición contraria en los Estatutos sociales, podrán emitir obligaciones. La emisión de obligaciones se regirá por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con las adaptaciones que resulten necesarias.

Asimismo, el Consejo Rector podrá acordar, cuando se trate de emisiones en serie, la admisión de financiación voluntaria de los socios o de terceros no socios bajo cualquier modalidad jurídica y con los plazos y condiciones que se establezcan.

2. La Asamblea General podrá acordar la emisión de títulos participativos, que podrán tener la consideración de valores mobiliarios, y darán derecho a la remuneración que se establezca en el momento de la emisión, y que deberá estar en función de la evolución de la actividad de la cooperativa, pudiendo, además, incorporar un interés fijo.

El acuerdo de emisión, que concretará el plazo de amortización y las demás normas de aplicación, podrá establecer el derecho de asistencia de sus titulares a la Asamblea General, con voz y sin voto.

3. También podrán contratarse cuentas en participación cuyo régimen se ajustará a lo establecido por el Código de Comercio.

***Sección 2.ª Fondos sociales obligatorios***

**Artículo 55.** *Fondo de reserva obligatorio.*

1. El fondo de reserva obligatorio destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, es irrepartible entre los socios.

Al fondo de reserva obligatorio se destinarán necesariamente:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos y de los beneficios extracooperativos y extraordinarios que establezcan los Estatutos o fije la Asamblea General, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de esta Ley o el porcentaje de los resultados, caso de optar la cooperativa por la contabilización separada de los resultados cooperativos de los extracooperativos, contemplada en el artículo 57.4 de esta Ley.

b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al capital social en la baja no justificada de socios.

c) Las cuotas de ingreso de los socios cuando estén previstas en los Estatutos o las establezca la Asamblea General.

d) Los resultados de las operaciones reguladas en el artículo 79.3 de esta Ley.

2. Con independencia del fondo de reserva obligatorio, la cooperativa deberá constituir y dotar los fondos que, por la normativa que le resulte de aplicación, se establezcan con carácter obligatorio en función de su actividad o calificación.

**Artículo 56.** *Fondo de educación y promoción.*

1. El fondo de educación y promoción se destinará, en aplicación de las líneas básicas fijadas por los Estatutos o la Asamblea General, a actividades que cumplan alguna de las siguientes finalidades:

a) La formación y educación de sus socios y trabajadores en los principios y valores cooperativos, o en materias específicas de su actividad societaria o laboral y demás actividades cooperativas.

b) La difusión del cooperativismo, así como la promoción de las relaciones intercooperativas.

c) La promoción cultural, profesional y asistencial del entorno local o de la comunidad en general, así como la mejora de la calidad de vida y del desarrollo comunitario y las acciones de protección medioambiental.

2. Para el cumplimiento de los fines de este fondo se podrá colaborar con otras sociedades y entidades, pudiendo aportar, total o parcialmente, su dotación. Asimismo, tal aportación podrá llevarse a cabo a favor de la unión o federación de cooperativas en la que esté asociada para el cumplimiento de las funciones que sean coincidentes con las propias del referido fondo.

3. El informe de gestión recogerá con detalle las cantidades que con cargo a dicho fondo se hayan destinado a los fines del mismo, con indicación de la labor realizada y, en su caso, mención de las sociedades o entidades a las que se remitieron para el cumplimiento de dichos fines.

4. Se destinará necesariamente al fondo de educación y promoción:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos o de los resultados que establezcan los Estatutos o fije la Asamblea General contemplados en el artículo 58.1 de esta Ley.

b) Las sanciones económicas que imponga la cooperativa a sus socios.

5. El fondo de educación y promoción es inembargable e irrepartible entre los socios, incluso en el caso de liquidación de la cooperativa, y sus dotaciones deberán figurar en el pasivo del balance con separación de otras partidas.

6. El importe del fondo que no se haya aplicado o comprometido, deberá materializarse dentro del ejercicio económico siguiente a aquél en que se haya efectuado la dotación, en cuentas de ahorro, en títulos de la Deuda Pública o títulos de Deuda Pública emitidos por las Comunidades Autónomas, cuyos rendimientos financieros se aplicarán al mismo fin. Dichos depósitos o títulos no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.

### *Sección 3.ª Ejercicio económico*

**Artículo 57.** *Ejercicio económico y determinación de resultados.*

1. El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses, salvo en los casos de constitución, extinción o fusión de la sociedad y coincidirá con el año natural si los Estatutos no disponen lo contrario.

2. La determinación de los resultados del ejercicio económico se llevará a cabo conforme a la normativa general contable, considerando, no obstante, también como gastos las siguientes partidas:

a) El importe de los bienes entregados por los socios para la gestión cooperativa, en valoración no superior a los precios reales de liquidación, y el importe de los anticipos societarios a los socios trabajadores o de trabajo, imputándolos en el período en que se produzca la prestación de trabajo.

b) La remuneración de las aportaciones al capital social, participaciones especiales, obligaciones, créditos de acreedores e inversiones financieras de todo tipo captadas por la cooperativa, sea dicha retribución fija, variable o participativa.

3. Figurarán en contabilidad separadamente los resultados extracooperativos derivados de las operaciones por la actividad cooperativizada realizada con terceros no socios, los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa, así como los derivados de inversiones o participaciones financieras en

sociedades, o los extraordinarios procedentes de plusvalías que resulten de operaciones de enajenación de los elementos del activo inmovilizado, con las siguientes excepciones:

a) Los derivados de ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras en sociedades cooperativas, o en sociedades no cooperativas cuando éstas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, que se consideran a todos los efectos resultados cooperativos.

b) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social, cuando se reinvierta la totalidad de su importe en nuevos elementos del inmovilizado, con idéntico destino, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en su patrimonio, salvo pérdidas justificadas, hasta que finalice su período de amortización.

Para la determinación de los resultados extracooperativos se imputará a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que, según criterios de imputación fundados, corresponda de los gastos generales de la cooperativa.

4. No obstante lo anterior, la cooperativa podrá optar en sus Estatutos por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos.

5. Las cooperativas calificadas como entidades sin ánimo de lucro podrán crear una reserva estatutaria irrepartible a la que se destinarán el resto de resultados positivos y cuya finalidad será necesariamente la reinversión en la consolidación y mejora de los servicios de la cooperativa y a la que se le podrán imputar la totalidad de las pérdidas conforme a lo establecido en el artículo 59.2.a).

**Artículo 58.** *Aplicación de los excedentes.*

1. De los excedentes contabilizados para la determinación del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará, al menos, el 20 por 100 al fondo de reserva obligatorio y el 5 por 100 al fondo de educación y promoción.

2. De los beneficios extracooperativos y extraordinarios, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará al menos un 50 por 100 al fondo de reserva obligatorio.

3. Los excedentes y beneficios extracooperativos y extraordinarios disponibles, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se aplicarán, conforme establezcan los Estatutos o acuerde la Asamblea General en cada ejercicio, a retorno cooperativo a los socios, a dotación a fondos de reserva voluntarios con carácter irrepartible o repartible, o a incrementar los fondos obligatorios que se contemplan en los artículos 55 y 56 de esta Ley.

4. El retorno cooperativo se acreditará a los socios en proporción a las actividades cooperativizadas realizadas por cada socio con la cooperativa. Los Estatutos o, en su defecto, la Asamblea General, por más de la mitad de los votos válidamente expresados, fijarán la forma de hacer efectivo el retorno cooperativo acreditado a cada socio.

5. La cooperativa podrá reconocer y concretar en sus Estatutos, o por acuerdo de la Asamblea General, el derecho de sus trabajadores asalariados a percibir una retribución, con carácter anual, cuya cuantía se fijará en función de los resultados del ejercicio económico.

Esta retribución tendrá carácter salarial y será compensable con el complemento de similar naturaleza establecido, en su caso, en la normativa laboral aplicable, salvo que fuese inferior a dicho complemento, en cuyo caso se aplicará este último.

**Artículo 59.** *Imputación de pérdidas.*

1. Los Estatutos deberán fijar los criterios para la compensación de las pérdidas, siendo válido imputarlas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de siete años.

2. En la compensación de pérdidas la cooperativa habrá de sujetarse a las siguientes reglas:

a) A los fondos de reserva voluntarios, si existiesen, podrá imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) Al fondo de reserva obligatorio podrán imputarse, como máximo, dependiendo del origen de las pérdidas, los porcentajes medios de los excedentes cooperativos o beneficios extracooperativos y extraordinarios que se hayan destinado a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución, si ésta no fuera anterior a dichos cinco años.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa. Si estas operaciones o servicios realizados fueran inferiores a los que como mínimo está obligado a realizar el socio conforme a lo establecido en el artículo 15.2.b), la imputación de las referidas pérdidas se efectuará en proporción a la actividad cooperativizada mínima obligatoria.

3. Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán de alguna de las formas siguientes:

a) El socio podrá optar entre su abono directo o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social o, en su caso, en cualquier inversión financiera del socio en la cooperativa que permita esta imputación, dentro del ejercicio siguiente a aquél en que se hubiera producido.

b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los siete años siguientes, si así lo acuerda la Asamblea General. Si quedasen pérdidas sin compensar, transcurrido dicho período, éstas deberán ser satisfechas por el socio en el plazo máximo de un mes a partir del requerimiento expreso formulado por el Consejo Rector.

## CAPÍTULO VI

## De la documentación social y contabilidad

**Artículo 60.** *Documentación social.*

1. Las cooperativas llevarán, en orden y al día, los siguientes libros:

a) Libro registro de socios.

b) Libro registro de aportaciones al capital social.

c) Libros de actas de la Asamblea General, del Consejo Rector, de los liquidadores y, en su caso, del Comité de Recursos y de las juntas preparatorias.

d) Libro de inventarios y cuentas anuales y Libro diario.

e) Cualesquiera otros que vengan exigidos por disposiciones legales.

2. Todos los libros sociales y contables serán diligenciados y legalizados, con carácter previo a su utilización, por el Registro de Sociedades Cooperativas.

3. También son válidos los asientos y las anotaciones realizados por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados, que posteriormente serán encuadernados correlativamente para formar los libros obligatorios, los cuales serán legalizados por el Registro de Sociedades Cooperativas en el plazo de cuatro meses desde la fecha de cierre del ejercicio.

4. Los libros y demás documentos de la cooperativa estarán bajo la custodia, vigilancia y responsabilidad del Consejo Rector, que deberá conservarlos, al menos, durante los seis años siguientes a la transcripción de la última acta o asientooalaextinción de los derechos u obligaciones que contengan, respectivamente.

**Artículo 61.** *Contabilidad y cuentas anuales.*

1. Las cooperativas deberán llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad con arreglo a lo establecido en el Código de Comercio y normativa contable, con las peculiaridades contenidas en esta Ley y normas que la desarrollen, pudiendo formular las cuentas anuales en modelo abreviado cuando concurran las mismas circunstancias contenidas en los artículos 181 y 190 de la Ley de Sociedades Anónimas.

2. El Consejo Rector está obligado a formular, en un plazo máximo de tres meses computados a partir de la fecha del cierre del ejercicio social, establecida estatutariamente,

las cuentas anuales, el informe de gestión y una propuesta de aplicación de los excedentes disponibles o de imputación de pérdidas.

3. El informe de gestión también recogerá las variaciones habidas en el número de socios.

4. El Consejo Rector presentará para su depósito en el Registro de Sociedades Cooperativas, en el plazo de un mes desde su aprobación, certificación de los acuerdos de la Asamblea General de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los excedentes y/o imputación de las pérdidas, en su caso, adjuntando un ejemplar de cada una de dichas cuentas así como del informe de gestión y del informe de los auditores, cuando la sociedad esté obligada a auditoría, o éste se hubiera practicado a petición de la minoría. Si alguna o varias de las cuentas anuales se hubiera formulado en forma abreviada, se hará constar así en la certificación, con expresión de la causa.

**Artículo 62.** *Auditoría de cuentas.*

1. Las sociedades cooperativas vendrán obligadas a auditar sus cuentas anuales y el informe de gestión en la forma y en los supuestos previstos en la Ley de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo o por cualquier otra norma legal de aplicación, así como cuando lo establezcan los Estatutos o lo acuerde la Asamblea General.

2. Si la cooperativa no está obligada a auditar sus cuentas anuales, el cinco por ciento de los socios podrá solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas que, con cargo a la sociedad, nombre un auditor de cuentas para que efectúe la revisión de cuentas anuales de un determinado ejercicio, siempre que no hubieran transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre de dicho ejercicio.

3. La designación de los auditores de cuentas corresponde a la Asamblea General y habrá de realizarse antes de que finalice el ejercicio a auditar. El nombramiento de los auditores deberá hacerse por un período de tiempo determinado que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la Asamblea General anualmente una vez haya finalizado el período inicial. No obstante, cuando la Asamblea General no hubiera nombrado oportunamente los auditores, o en el supuesto de falta de aceptación, renuncia u otros que determinen la imposibilidad de que el auditor nombrado lleve a cabo su cometido, el Consejo Rector y los restantes legitimados para solicitar la auditoría podrán pedir al Registro de Cooperativas que nombre un auditor para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio.

4. Una vez nombrado el auditor, no se podrá proceder a la revocación de su nombramiento, salvo por justa causa.

## CAPÍTULO VII

## De la fusión, escisión y transformación

### *Sección 1.ª De la fusión*

**Artículo 63.** *Fusión.*

1. Será posible la fusión de sociedades cooperativas en una nueva o la absorción de una o más por otra cooperativa ya existente.

2. Las sociedades cooperativas en liquidación podrán participar en una fusión, siempre que no haya comenzado el reembolso de las aportaciones del capital social.

3. Las sociedades cooperativas que se fusionen en una nueva, o que sean absorbidas por otra ya existente, quedarán disueltas, aunque no entrarán en liquidación, y sus patrimonios y socios pasarán a la sociedad nueva o absorbente, que asumirá los derechos y obligaciones de las sociedades disueltas. Los fondos sociales, obligatorios o voluntarios, de las sociedades disueltas pasarán a integrarse en los de igual clase de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

4. Los Consejos Rectores de las cooperativas que participan en la fusión habrán de redactar un proyecto de fusión, que deberán suscribir como convenio previo y contendrá al menos las menciones siguientes:

a) La denominación, clase y domicilio de las cooperativas que participen en la fusión y de la nueva cooperativa en su caso, así como los datos identificadores de la inscripción de aquéllas en los Registros de Cooperativas correspondientes.

b) El sistema para fijar la cuantía que se reconoce a cada socio de las cooperativas que se extingan como aportación al capital de la cooperativa nueva o absorbente computando, cuando existan, las reservas voluntarias de carácter repartible.

c) Los derechos y obligaciones que se reconozcan a los socios de la cooperativa extinguida en la cooperativa nueva o absorbente.

d) La fecha a partir de la cual las operaciones de las cooperativas que se extingan habrán de considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de la cooperativa nueva o absorbente.

e) Los derechos que correspondan a los titulares de participaciones especiales, títulos participativos u otros títulos asimilables de las cooperativas que se extingan en la cooperativa nueva o absorbente.

5. Aprobado el proyecto de fusión, los administradores de las cooperativas que se fusionen se abstendrán de realizar cualquier acto o celebrar cualquier contrato que pudiera obstaculizar la aprobación del proyecto o modificar sustancialmente la proporción de la participación de los socios de las cooperativas extinguidas en la nueva o absorbente.

6. El proyecto quedará sin efecto si la fusión no queda aprobada por todas las cooperativas que participen en ella en un plazo de seis meses desde la fecha del proyecto.

7. Al publicar la convocatoria de la Asamblea General que deba aprobar la fusión deberán ponerse a disposición de los socios, en el domicilio social los siguientes documentos:

a) El proyecto de fusión.

b) Los informes, redactados por los Consejos Rectores de cada una de las cooperativas sobre la conveniencia y efectos de la fusión proyectada.

c) El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria explicativa de los tres últimos ejercicios de las cooperativas que participen en la fusión y, en su caso, los informes de gestión y de los auditores de cuentas.

d) El balance de fusión de cada una de las cooperativas cuando sea distinto del último anual aprobado.

Podrá considerarse balance de fusión el último balance anual aprobado, siempre que hubiera sido cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de celebración de la Asamblea que ha de resolver sobre la fusión.

e) El proyecto de Estatutos de la nueva cooperativa o el texto íntegro de las modificaciones que hayan de introducirse en los Estatutos de la cooperativa absorbente.

f) Los Estatutos vigentes de todas las cooperativas que participen en la fusión.

g) La relación de nombres, apellidos, edad, si fueran personas físicas, o la denominación o razón social si fueran personas jurídicas y en ambos casos, la nacionalidad y domicilio de los consejeros de las sociedades que participan en la fusión y la fecha desde la que desempeñan sus cargos, y en su caso, las mismas indicaciones de quienes vayan a ser propuestos como consejeros como consecuencia de la fusión.

**Artículo 64.** *Acuerdo de fusión.*

1. El acuerdo de fusión deberá ser adoptado en Asamblea General por cada una de las sociedades que se fusionen, por la mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados, ajustándose la convocatoria a los requisitos legales y estatutarios.

2. El acuerdo de fusión de cada una de las cooperativas, una vez adoptado, se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» y en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social.

3. Desde el momento en que el acuerdo de fusión haya sido aprobado por la Asamblea General de cada una de las cooperativas, todas ellas quedan obligadas a continuar el procedimiento de fusión.

4. La formalización de los acuerdos de fusión se hará mediante escritura pública y ésta tendrá eficacia, en el Registro de Sociedades Cooperativas, para la cancelación de las

sociedades que se extinguen y la inscripción de la nuevamente constituida o modificaciones de la absorbente.

**Artículo 65.** *Derecho de separación del socio.*

1. Los socios de las cooperativas que se fusionen y que no hubieran votado a favor tendrán derecho a separarse de su cooperativa, mediante escrito dirigido al Presidente del Consejo Rector, en el plazo de cuarenta días desde la publicación del anuncio del acuerdo, según lo previsto en esta Ley.

2. La cooperativa resultante de la fusión asumirá la obligación de la liquidación de las aportaciones al socio disconforme, en el plazo regulado en esta Ley para el caso de baja justificada y según lo establecieran los Estatutos de la cooperativa de que era socio.

**Artículo 66.** *Derecho de oposición de los acreedores.*

La fusión no podrá realizarse antes de que transcurran dos meses desde la publicación del anuncio del acuerdo de fusión. Durante este plazo, los acreedores ordinarios de cualquiera de las sociedades cuyos créditos hayan nacido antes del último anuncio de fusión, y que no estén adecuadamente garantizados, podrán oponerse por escrito a la fusión, en cuyo caso ésta no podrá llevarse a efecto si sus créditos no son enteramente satisfechos o suficientemente garantizados. Los acreedores no podrán oponerse al pago aunque se trate de créditos no vencidos.

En la escritura de fusión los otorgantes habrán de manifestar expresamente que no se ha producido oposición alguna de acreedores con derecho a ella o, de haber existido, manifestar que han sido pagados o garantizados sus créditos, con identificación en este caso de los acreedores, los créditos y las garantías prestadas.

**Artículo 67.** *Fusión especial.*

Las sociedades cooperativas podrán fusionarse con sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase, siempre que no exista una norma legal que lo prohíba.

En estas fusiones, será de aplicación la normativa reguladora de la sociedad absorbente o que se constituya como consecuencia de la fusión, pero en cuanto a la adopción del acuerdo y las garantías de los derechos de socios y acreedores de las cooperativas participantes, se estará a lo dispuesto en los artículos 64, 65 y 66 de la presente Ley. Si la entidad resultante de la fusión no fuera una sociedad cooperativa, la liquidación de sus aportaciones al socio, que ejercite el derecho de separación, deberá tener lugar dentro del mes siguiente a la fecha en que haga uso del mismo. Hasta que no se hayan pagado estas liquidaciones, no podrá formalizarse la fusión.

En cuanto al destino del fondo de educación y promoción, fondo de reserva obligatorio y fondo de reserva voluntario que estatutariamente tenga carácter de irrepartible, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 de esta Ley para el caso de liquidación.

***Sección 2.ª De la escisión***

**Artículo 68.** *Escisión.*

1. La escisión de la cooperativa podrá consistir en la extinción de ésta, sin liquidación previa, mediante la división de su patrimonio y del colectivo de socios en dos o más partes. Cada una de éstas se traspasará en bloque a las cooperativas de nueva creación o será absorbida por otras ya existentes o se integrará con las partes escindidas de otras cooperativas en una de nueva creación. En estos dos últimos casos se denominará escisión-fusión.

2. También podrá consistir en la segregación de una o más partes del patrimonio y del colectivo de socios de una cooperativa, sin la disolución de ésta, traspasándose en bloque lo segregado a otras cooperativas de nueva creación o ya existentes.

3. El proyecto de escisión, suscrito por los consejeros de las cooperativas participantes, deberá contener una propuesta detallada de la parte del patrimonio y de los socios que vayan a transferirse a las cooperativas resultantes o absorbentes.

4. En defecto de cumplimiento por una cooperativa beneficiaria de una obligación asumida por ella, en virtud de la escisión, responderá solidariamente del cumplimiento de la misma las restantes cooperativas beneficiarias del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas. Si la cooperativa escindida no ha dejado de existir como consecuencia de la escisión, será responsable la propia cooperativa escindida por la totalidad de la obligación.

5. La escisión de cooperativas se regirá, con las salvedades contenidas en los números anteriores, por las normas reguladoras de la fusión, en lo que fueran aplicables, y los socios y acreedores de las cooperativas participantes podrán ejercer los mismos derechos.

### *Sección 3.ª De la transformación*

**Artículo 69.** *Transformación.*

1. Cualquier asociación o sociedad que no tenga carácter cooperativo y las agrupaciones de interés económico podrán transformarse en una sociedad cooperativa siempre que, en su caso, se cumplan los requisitos de la legislación sectorial y que los respectivos miembros de aquéllas puedan asumir la posición de cooperadores en relación con el objeto social previsto para la entidad resultante de la transformación. Asimismo, las sociedades cooperativas podrán transformarse en sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase. En ningún caso se verá afectada la personalidad jurídica de la entidad transformada.

2. El acuerdo de transformación de una sociedad cooperativa deberá ser adoptado por la Asamblea General, en los términos y con las condiciones establecidas en esta Ley y en los Estatutos para la fusión. Sus socios gozarán del derecho de separación en los términos previstos para el caso de fusión y al reintegro de sus aportaciones en el plazo establecido en el artículo 65. La participación de los socios de la cooperativa en el capital social de la nueva entidad habrá de ser proporcional al que tenían en aquélla. No obstante, el acuerdo de transformación en algún tipo de entidad de cuyas deudas respondan personalmente los socios, tan sólo surtirá efectos respecto de los que hayan votado a favor del acuerdo.

3. La transformación en sociedad cooperativa de otra sociedad o agrupación de interés económico preexistente se formalizará en escritura pública que habrá de contener el acuerdo correspondiente, las menciones exigidas en el artículo 10.1.g), h) e i), el balance de la entidad transformada cerrado el día anterior a la adopción del acuerdo, la relación de socios que se integran en la cooperativa y su participación en el capital social, sin perjuicio de los que exija la normativa por la que se regía la entidad transformada.

4. Si la sociedad que se transforma estuviera inscrita en el Registro Mercantil, para la inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la escritura de transformación, deberá constar en la misma nota de aquél la inexistencia de obstáculos para la transformación y de haberse extendido diligencia de cierre provisional de su hoja, acompañándose certificación en la que conste la transcripción literal de los asientos que deban quedar vigentes.

5. La transformación en sociedad cooperativa no libera a los socios de su responsabilidad personal por las deudas contraídas con anterioridad al acuerdo, salvo consentimiento expreso a la transformación por los acreedores. Los socios que como consecuencia de la transformación pasen a responder personalmente de las deudas sociales, responderán de igual forma de las deudas anteriores de la sociedad cooperativa.

6. En el supuesto de transformación de una sociedad cooperativa en otro tipo de entidad, los saldos de los fondos de reserva obligatorio, el fondo de educación y cualesquiera otro fondo o reservas que estatutariamente no sean repartibles entre los socios, recibirán el destino previsto en el artículo 75 de esta Ley para el caso de liquidación de la cooperativa.

## CAPÍTULO VIII

## De la disolución y liquidación

### *Sección 1.ª De la disolución*

**Artículo 70.** *Disolución.*

1. La sociedad cooperativa se disolverá:

a) Por el cumplimiento del plazo fijado en los Estatutos.

b) Por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por mayoría de los dos tercios de los socios presentes y representados.

c) Por la paralización de los órganos sociales o de la actividad cooperativizada durante dos años, sin causa justificada, de tal modo que imposibilite su funcionamiento.

d) Por la reducción del número de socios por debajo de los mínimos establecidos en la presente Ley o del capital social por debajo del mínimo establecido estatutariamente, sin que se restablezcan en el plazo de un año.

e) Por la realización del objeto social o la imposibilidad de su cumplimiento.

f) Por fusión, absorción o escisión total.

g) Por cualquier otra causa establecida en la Ley o en los Estatutos.

2. Transcurrido el término de duración de la sociedad, ésta se disolverá de pleno derecho, a no ser que con anterioridad hubiese sido expresamente prorrogada e inscrita la prórroga en el Registro de Sociedades Cooperativas.

3. Cuando concurra cualquiera de los supuestos c), d), e) o g) del apartado 1, el Consejo Rector deberá convocar la Asamblea General, en el plazo de un mes desde que haya constatado su existencia, para la adopción del acuerdo de disolución. Cualquier socio podrá requerir al Consejo Rector para que efectúe aquella convocatoria si, a su juicio, existe causa legítima de disolución. Para la adopción del acuerdo será suficiente la mayoría simple de votos salvo que los Estatutos exigieran otra mayor.

Si no se convocara la Asamblea o ésta no lograra el acuerdo de disolución, cualquier interesado podrá solicitar la disolución judicial de la cooperativa.

4. El acuerdo de disolución elevado a escritura pública o, en su caso, la resolución judicial o administrativa, se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas y deberá publicarse en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social.

5. En el supuesto b) del número 1 de este artículo y habiendo cesado la causa que lo motivó, la sociedad en liquidación podrá ser reactivada, siempre que no hubiera comenzado el reembolso de las aportaciones a los socios. El acuerdo de reactivación deberá ser adoptado por la Asamblea General por una mayoría de dos tercios de votos presentes o representados, y no será eficaz hasta que no se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de Sociedades Cooperativas.

### *Sección 2.ª De la liquidación*

**Artículo 71.** *Liquidación.*

1. Disuelta la sociedad se abrirá el período de liquidación, excepto en los supuestos de fusión, absorción o escisión. Si los Estatutos no hubieran previsto a quién corresponde realizar las tareas de liquidación, la Asamblea General designará entre los socios, en votación secreta y por mayoría de votos, a los liquidadores, en número impar. Su nombramiento no surtirá efecto hasta el momento de su aceptación y deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas.

2. Cuando los liquidadores sean tres o más, actuarán en forma colegiada y adoptarán los acuerdos por mayoría.

3. Transcurridos dos meses desde la disolución, sin que se hubiese efectuado el nombramiento de liquidadores, el Consejo Rector o cualquier socio podrá solicitar del Juez de Primera Instancia su designación, que podrá recaer en personas no socios, efectuándose el nombramiento en el plazo de un mes.

Hasta el nombramiento de los liquidadores, el Consejo Rector continuará en las funciones gestoras y representativas de la sociedad.

4. Designados los liquidadores, el Consejo Rector suscribirá con aquéllos el inventario y balance de la sociedad, referidos al día en que se inicie la liquidación y antes de que los liquidadores comiencen sus operaciones.

5. Durante el período de liquidación, se mantendrán las convocatorias y reuniones de Asambleas Generales, que se convocarán por los liquidadores, quienes las presidirán y darán cuenta de la marcha de la liquidación.

**Artículo 72.** *Intervención de la liquidación.*

La designación de interventor, que fiscalice las operaciones de liquidación, puede ser solicitada, por el 20 por ciento de los votos sociales, al Juez de Primera Instancia del domicilio social de la cooperativa.

**Artículo 73.** *Funciones de los liquidadores.*

Incumbe a los liquidadores:

1. Llevar y custodiar los libros y correspondencia de la cooperativa y velar por la integridad de su patrimonio.
2. Realizar las operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la cooperativa, incluida la enajenación de los bienes.
3. Reclamar y percibir los créditos pendientes, sea contra los terceros o contra los socios.
4. Concertar transacciones y compromisos cuando así convenga a los intereses sociales.
5. Pagar a los acreedores y socios, transferir a quien corresponda el fondo de educación y promoción y el sobrante del haber líquido de la cooperativa, ateniéndose a las normas que se establezcan en el artículo 75 de esta Ley.
6. Ostentar la representación de la cooperativa en juicio y fuera de él para el cumplimiento de las funciones que tienen encomendadas.

**Artículo 74.** *Balance final.*

1. Finalizadas las operaciones de liquidación, los liquidadores someterán a la aprobación de la Asamblea General un balance final, un informe de gestión sobre dichas operaciones y un proyecto de distribución del activo sobrante, que deberán censurar previamente los interventores de la liquidación, en el caso de haber sido nombrados.
2. El balance final y el proyecto de distribución deberán ser publicados en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social. Dichos balance y proyecto podrán ser impugnados en el plazo de cuarenta días a contarse desde su publicación y conforme al procedimiento establecido para la impugnación de los acuerdos de la Asamblea General, por cualquier socio que se sienta agraviado y por los acreedores cuyos créditos no hubieran sido satisfechos o garantizados. En tanto no haya transcurrido el plazo para su impugnación o resuelto por sentencia firme las reclamaciones interpuestas, no podrá procederse al reparto del activo resultante. No obstante, los liquidadores podrán proceder a realizar pagos a cuenta del haber social siempre que por su cuantía no hayan de verse afectados por el resultado de aquellas reclamaciones.

**Artículo 75.** *Adjudicación del haber social.*

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya procedido a su consignación o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.
2. Satisfechas dichas deudas, el resto del haber social, sin perjuicio de lo pactado en la financiación subordinada, se adjudicará por el siguiente orden:

a) El importe del fondo de educación y promoción se pondrá a disposición de la entidad federativa a la que esté asociada la cooperativa. Si no lo estuviere, la Asamblea General podrá designar a qué entidad federativa se destinará.

De no producirse designación, dicho importe se ingresará a la Confederación Estatal de Cooperativas de la clase correspondiente a la cooperativa en liquidación y de no existir la Confederación correspondiente se ingresará en el Tesoro Público con la finalidad de destinarlo a la constitución de un Fondo para la Promoción del Cooperativismo.

b) Se reintegrará a los socios el importe de las aportaciones al capital social que tuvieran acreditadas, una vez abonados o deducidos los beneficios o pérdidas correspondientes a ejercicios anteriores, actualizados en su caso; comenzando por las aportaciones de los socios colaboradores, las aportaciones voluntarias de los demás socios y a continuación las aportaciones obligatorias.

c) Se reintegrará a los socios su participación en los fondos de reserva voluntarios que tengan carácter repartible por disposición estatutaria o por acuerdo de la Asamblea General, distribuyéndose los mismos de conformidad con las reglas establecidas en los Estatutos o en dicho acuerdo y, en su defecto, en proporción a las actividades realizadas por cada uno de los socios con la cooperativa durante los últimos cinco años o, para las cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, desde su constitución.

d) El haber líquido sobrante, si lo hubiere, se pondrá a disposición de la sociedad cooperativa o entidad federativa que figure expresamente recogida en los Estatutos o que se designe por acuerdo de Asamblea General.

De no producirse designación, dicho importe se ingresará a la Confederación Estatal de Cooperativas de la clase correspondiente a la cooperativa en liquidación y de no existir la Confederación correspondiente, se ingresará en el Tesoro Público con la finalidad de destinarlo a la constitución de un Fondo para la Promoción del Cooperativismo.

Si la entidad designada fuera una sociedad cooperativa, ésta deberá incorporarlo al fondo de reserva obligatorio, comprometiéndose a que durante un período de quince años tenga un carácter de indisponibilidad, sin que sobre el importe incorporado se puedan imputar pérdidas originadas por la cooperativa. Si lo fuere una entidad asociativa, deberá destinarlo a apoyar proyectos de inversión promovidos por cooperativas.

Cualquier socio de la cooperativa en liquidación que tenga en proyecto incorporarse a otra cooperativa, podrá exigir que la parte proporcional del haber líquido sobrante de la liquidación, calculada sobre el total de socios, se ingrese en el fondo de reserva obligatorio de la sociedad cooperativa a la que se incorpore, siempre que así lo hubiera solicitado con anterioridad a la fecha de la convocatoria de la Asamblea General que deba aprobar el balance final de liquidación.

3. Mientras no se reembolsen las aportaciones previstas en el artículo 45.1.b) los titulares que hayan causado baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social una vez satisfecho el importe del Fondo de Educación y Promoción y antes del reintegro de las restantes aportaciones a los socios.

**Artículo 76.** *Extinción.*

Finalizada la liquidación, los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la sociedad en la que deberán manifestar:

a) Que el balance final y el proyecto de distribución del activo han sido aprobados por la Asamblea General y publicados en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social.

b) Que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo 74 de esta Ley, sin que se hayan formulado impugnaciones o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiere resuelto.

c) Que se ha procedido a la adjudicación del haber social conforme a lo establecido en el artículo 75 de esta Ley y consignadas las cantidades que correspondan a los acreedores, socios y entidades que hayan de recibir el remanente del fondo de educación y promoción y del haber líquido sobrante.

A la escritura pública se incorporará el balance final de liquidación, el proyecto de distribución del activo y el certificado de acuerdo de la Asamblea.

Los liquidadores deberán solicitar en la escritura la cancelación de los asientos registrales de la sociedad.

La escritura se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas, depositando en dicha dependencia los libros y documentos relativos a la cooperativa, que se conservarán durante un período de seis años.

CAPÍTULO IX

## De las cooperativas de segundo grado, grupo cooperativo y otras formas de colaboración económica

**Artículo 77.** *Cooperativas de segundo grado.*

1. Las cooperativas de segundo grado se constituyen por, al menos, dos cooperativas. También pueden integrarse en calidad de socios otras personas jurídicas, públicas o privadas y empresarios individuales, hasta un máximo del cuarenta y cinco por ciento del total de los socios, así como los socios de trabajo.

Tienen por objeto promover, coordinar y desarrollar fines económicos comunes de sus socios, y reforzar e integrar la actividad económica de los mismos.

Salvo en el caso de sociedades conjuntas de estructura paritaria, ningún socio de estas cooperativas podrá tener más del 30 por 100 del capital social de la misma.

2. Los miembros del Consejo Rector, interventores, Comité de Recursos y liquidadores, serán elegidos por la Asamblea General de entre sus socios o miembros de entidades socios componentes de la misma. No obstante, los Estatutos podrán prever que formen parte del Consejo Rector e interventores personas cualificadas y expertas que no sean socios, ni miembros de entidades socias, hasta un tercio del total.

3. Las personas físicas que representen a las personas jurídicas en el Consejo Rector, interventores, Comité de Recursos y liquidadores no podrán representarlas en la Asamblea General de la cooperativa de segundo grado, pero deberán asistir a la misma con voz pero sin voto excepto cuando en su composición las entidades socios estén representadas por varios miembros.

4. En el supuesto de liquidación, el fondo de reserva obligatorio se transferirá al fondo de la misma naturaleza de cada una de las sociedades cooperativas que la constituyen, así como el resto del haber líquido resultante, distribuyéndose todo ello entre las cooperativas socios en proporción al volumen de la actividad cooperativizada desarrollada por cada una de ellas en la cooperativa de segundo grado durante los últimos cinco años o, en su defecto, desde su constitución, no teniendo carácter de beneficios extracooperativos.

5. Las cooperativas de segundo grado podrán transformarse en cooperativas de primer grado quedando absorbidas las cooperativas socios mediante el procedimiento establecido en la presente Ley.

Las cooperativas socios, así como los socios de éstas, disconformes con los acuerdos de transformación y absorción, podrán separarse mediante escrito dirigido al Consejo Rector de las cooperativas de segundo grado o primer grado, según proceda, en el plazo de un mes contado a partir de la fecha de publicación del anuncio de transformación y absorción.

6. En lo no previsto en este artículo, las cooperativas de segundo grado se regirán por la regulación de carácter general establecida en esta Ley en todo aquello que resulte de aplicación.

**Artículo 78.** *Grupo cooperativo.*

1. Se entiende por grupo cooperativo, a los efectos de esta Ley, el conjunto formado por varias sociedades cooperativas, cualquiera que sea su clase, y la entidad cabeza de grupo que ejercita facultades o emite instrucciones de obligado cumplimiento para las cooperativas agrupadas, de forma que se produce una unidad de decisión en el ámbito de dichas facultades.

2. La emisión de instrucciones podrá afectar a distintos ámbitos de gestión, administración o gobierno, entre los que podrían incluirse:

a) El establecimiento en las cooperativas de base de normas estatutarias y reglamentarias comunes.

b) El establecimiento de relaciones asociativas entre las entidades de base.

c) Compromisos de aportación periódica de recursos calculados en función de su respectiva evolución empresarial o cuenta de resultados.

3. La aprobación de la incorporación al grupo cooperativo precisará el acuerdo inicial de cada una de las entidades de base, conforme a sus propias reglas de competencia y funcionamiento.

4. Los compromisos generales asumidos ante el grupo deberán formalizarse por escrito, sea en los Estatutos de la entidad cabeza de grupo, si es sociedad cooperativa, o mediante otro documento contractual que necesariamente deberá incluir la duración del mismo, caso de ser limitada, el procedimiento para su modificación, el procedimiento para la separación de una sociedad cooperativa y las facultades cuyo ejercicio se acuerda atribuir a la entidad cabeza de grupo. La modificación, ampliación o resolución de los compromisos indicados podrá efectuarse, si así se ha establecido, mediante acuerdo del órgano máximo de la entidad cabeza de grupo. El documento contractual deberá elevarse a escritura pública.

5. El acuerdo de integración en un grupo se anotará en la hoja correspondiente a cada sociedad cooperativa en el Registro competente.

6. La responsabilidad derivada de las operaciones que realicen directamente con terceros las sociedades cooperativas integradas en un grupo, no alcanzará al mismo, ni a las demás sociedades cooperativas que lo integran.

**Artículo 79.** *Otras formas de colaboración económica.*

1. Las cooperativas de cualquier tipo y clase podrán constituir sociedades, agrupaciones, consorcios y uniones entre sí, o con otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y formalizar convenios o acuerdos, para el mejor cumplimiento de su objeto social y para la defensa de sus intereses.

2. Las cooperativas que concentren sus empresas por fusión o por constitución de otras cooperativas de segundo grado, así como mediante uniones temporales, disfrutarán de todos los beneficios otorgados en la legislación sobre agrupación y concentración de empresas.

3. Las cooperativas podrán suscribir con otras acuerdos intercooperativos en orden al cumplimiento de sus objetos sociales. En virtud de los mismos, la cooperativa y sus socios podrán realizar operaciones de suministro, entregas de productos o servicios en la otra cooperativa firmante del acuerdo, teniendo tales hechos la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con los propios socios.

Los resultados de estas operaciones se imputarán en su totalidad al fondo de reserva obligatorio de la cooperativa.

## CAPÍTULO X

## De las clases de cooperativas

### *Sección 1.ª De las cooperativas de trabajo asociado*

**Artículo 80.** *Objeto y normas generales.*

1. Son cooperativas de trabajo asociado las que tienen por objeto proporcionar a sus socios puestos de trabajo, mediante su esfuerzo personal y directo, a tiempo parcial o completo, a través de la organización en común de la producción de bienes o servicios para terceros. También podrán contar con socios colaboradores.

La relación de los socios trabajadores con la cooperativa es societaria.

2. Podrán ser socios trabajadores quienes legalmente tengan capacidad para contratar la prestación de su trabajo. Los extranjeros podrán ser socios trabajadores de acuerdo con lo previsto en la legislación específica sobre la prestación de su trabajo en España.

3. La pérdida de la condición de socio trabajador provocará el cese definitivo de la prestación de trabajo en la cooperativa.

4. Los socios trabajadores tienen derecho a percibir periódicamente, en plazo no superior a un mes, percepciones a cuenta de los excedentes de la cooperativa denominados anticipos societarios que no tienen la consideración de salario, según su participación en la actividad cooperativizada.

5. Serán de aplicación a los centros de trabajo y a los socios trabajadores las normas sobre salud laboral y sobre la prevención de riesgos laborales, todas las cuales se aplicarán

teniendo en cuenta las especialidades propias de la relación societaria y autogestionada de los socios trabajadores que les vincula con su cooperativa.

6. Los socios trabajadores menores de dieciocho años no podrán realizar trabajos nocturnos ni los que el Gobierno declare, para los asalariados menores de dieciocho años, insalubres, penosos, nocivos o peligrosos tanto para su salud como para su formación profesional o humana.

7. El número de horas/año realizadas por trabajadores con contrato de trabajo por cuenta ajena no podrá ser superior al 30 por 100 del total de horas/año realizadas por los socios trabajadores. No se computarán en este porcentaje:

a) Los trabajadores integrados en la cooperativa por subrogación legal así como aquéllos que se incorporen en actividades sometidas a esta subrogación.

b) Los trabajadores que se negaren explícitamente a ser socios trabajadores.

c) Los trabajadores que sustituyan a socios trabajadores o asalariados en situación de excedencia o incapacidad temporal, baja por maternidad, adopción o acogimiento.

d) Los trabajadores que presten sus trabajos en centros de trabajo de carácter subordinado o accesorio.

e) Los trabajadores contratados para ser puestos a disposición de empresas usuarias cuando la cooperativa actúa como empresa de trabajo temporal.

f) Los trabajadores con contratos de trabajo en prácticas y para la formación.

g) Los trabajadores contratados en virtud de cualquier disposición de fomento del empleo de disminuidos físicos o psíquicos.

Se entenderán, en todo caso, como trabajo prestado en centro de trabajo subordinado o accesorio, los servicios prestados directamente a la Administración pública y entidades que coadyuven al interés general, cuando son realizados en locales de titularidad pública.

8. Los Estatutos podrán fijar el procedimiento por el que los trabajadores asalariados puedan acceder a la condición de socios. En las cooperativas reguladas en este artículo que rebasen el límite de trabajo asalariado establecido en el número 7, el trabajador con contrato de trabajo por tiempo indefinido y con más de dos años de antigüedad, deberá ser admitido como socio trabajador si lo solicita en los seis meses siguientes desde que pudo ejercitar tal derecho, sin necesidad de superar el período de prueba cooperativa y reúne los demás requisitos estatutarios.

**Artículo 81.** *Socios en situación de prueba.*

1. En las cooperativas de trabajo asociado, si los Estatutos lo prevén, la admisión, por el Consejo Rector, de un nuevo socio lo será en situación de prueba, pudiendo ser reducido o suprimido el período de prueba por mutuo acuerdo.

2. El período de prueba no excederá de seis meses y será fijado por el Consejo Rector. No obstante, para ocupar los puestos de trabajo que fije el Consejo Rector, salvo atribución estatutaria de esta facultad a la Asamblea General, cuyo desempeño exija especiales condiciones profesionales, el período de prueba podrá ser de hasta dieciocho meses. El número de los referidos puestos de trabajo no podrá exceder del veinte por ciento del total de socios trabajadores de la cooperativa.

3. Los nuevos socios, durante el período en que se encuentren en situación de prueba, tendrán los mismos derechos y obligaciones que los socios trabajadores, con las siguientes particularidades:

a) Podrán resolver la relación por libre decisión unilateral, facultad que también se reconoce al Consejo Rector.

b) No podrán ser elegidos para los cargos de los órganos de la sociedad.

c) No podrán votar, en la Asamblea General, punto alguno que les afecte personal y directamente.

d) No estarán obligados ni facultados para hacer aportaciones al capital social ni para desembolsar la cuota de ingreso.

e) No les alcanzará la imputación de pérdidas que se produzcan en la cooperativa durante el período de prueba, ni tendrán derecho al retorno cooperativo.

**Artículo 82.** *Régimen disciplinario.*

1. Los Estatutos o el Reglamento de régimen interno, establecerán el régimen disciplinario de los socios trabajadores, regulando los tipos de faltas que puedan producirse en la prestación de trabajo, las sanciones, los órganos y personas con facultades sancionadoras delegadas.

Los Estatutos regularán los procedimientos sancionadores con expresión de los trámites, recursos y plazos.

2. El régimen disciplinario regulará los tipos de faltas que puedan producirse en la prestación del trabajo, las sanciones, los órganos y personas con facultades sancionadoras delegadas, y los procedimientos sancionadores con expresión de los trámites, recursos y plazos.

3. La expulsión de los socios trabajadores sólo podrá ser acordada por el Consejo Rector, contra cuya decisión se podrá recurrir, en el plazo de quince días desde la notificación de la misma, ante el Comité de Recursos que resolverá en el plazo de dos meses o ante la Asamblea General que resolverá en la primera Asamblea que se convoque. Transcurrido dicho plazo sin haber adoptado la decisión, se entenderá estimado el recurso.

El acuerdo de expulsión sólo será ejecutivo desde que sea ratificado por el correspondiente órgano o haya transcurrido el plazo para recurrir ante el mismo, aunque el Consejo Rector podrá suspender al socio trabajador en su empleo, conservando éste todos sus derechos económicos.

**Artículo 83.** *Jornada, descanso semanal, fiestas, vacaciones y permisos.*

1. Los Estatutos, el Reglamento de régimen interno o, en su defecto, la Asamblea regularán la duración de la jornada de trabajo, el descanso mínimo semanal, las fiestas y las vacaciones anuales, respetando, en todo caso, como mínimo, las siguientes normas:

a) Entre el final de una jornada y el comienzo de la siguiente, mediarán como mínimo doce horas.

b) Los menores de dieciocho años no podrán realizar más de cuarenta horas de trabajo efectivo a la semana.

c) Se respetarán, al menos, como fiestas, la de la Natividad del Señor, Año Nuevo, 1 de mayo y 12 de octubre, salvo en los supuestos excepcionales que lo impida la naturaleza de la actividad empresarial que desarrolle la cooperativa.

d) Las vacaciones anuales y, al menos, las fiestas expresadas en el apartado c) de este número serán retribuidas a efectos de anticipo societario.

e) Las vacaciones anuales de los menores de dieciocho años y de los mayores de sesenta años tendrán una duración mínima de un mes.

2. El socio trabajador, previo aviso y justificación, tendrá derecho a ausentarse del trabajo por alguno de los motivos y por el tiempo siguiente:

a) Quince días naturales en caso de matrimonio.

b) Dos días en los casos de nacimiento de hijo o enfermedad grave o fallecimiento de parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. Cuando, con tal motivo, el socio trabajador necesite hacer un desplazamiento, al efecto, el plazo será de cuatro días.

c) Un día por traslado del domicilio habitual.

d) Por el tiempo indispensable para el cumplimiento de un deber inexcusable de carácter público y personal.

e) Para realizar funciones de representación en el movimiento cooperativo.

Los Estatutos, el Reglamento de régimen interno o, en su defecto, la Asamblea General podrán ampliar los supuestos de permiso y el tiempo de duración de los mismos y, en todo caso, deberán fijar si los permisos, a efectos de la percepción de los anticipos societarios, tienen o no el carácter de retribuidos o la proporción en que son retribuidos.

**Artículo 84.** *Suspensión y excedencias.*

1. En las cooperativas de trabajo asociado, se suspenderá temporalmente la obligación y el derecho del socio trabajador a prestar su trabajo, con pérdida de los derechos y obligaciones económicas de dicha prestación, por las causas siguientes:

a) Incapacidad temporal del socio trabajador.
b) Maternidad o paternidad del socio trabajador y la adopción o acogimiento de menores de cinco años.
c) Cumplimiento del servicio militar, obligatorio o voluntario, o servicio social sustitutivo.
d) Privación de libertad del socio trabajador, mientras no exista sentencia condenatoria.
e) Excedencia forzosa, por designación o elección para un cargo público o en el movimiento cooperativo, que imposibilite la asistencia al trabajo del socio trabajador.
f) Causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor.
g) Por razones disciplinarias.

2. Al cesar las causas legales de suspensión, el socio trabajador recobrará la plenitud de sus derechos y obligaciones como socio, y tendrá derecho a la reincorporación al puesto de trabajo reservado.

En el supuesto de incapacidad temporal si, de acuerdo con las leyes vigentes sobre Seguridad Social, el socio trabajador es declarado en situación de incapacidad permanente, cesará el derecho de reserva del puesto de trabajo, y si fuese absoluta o gran invalidez, se producirá la baja obligatoria del socio trabajador.

En los supuestos de suspensión por prestación del servicio militar o sustitutivo, o ejercicio de cargo público o en el movimiento cooperativo, por designación o elección, el socio trabajador deberá reincorporarse en el plazo máximo de un mes a partir de la cesación en el servicio, cargo o función.

En el supuesto de parto, la suspensión tendrá una duración mínima de dieciséis semanas ininterrumpidas salvo que fuese múltiple, en cuyo caso dicha duración será de dieciocho semanas. En ambos supuestos se distribuirán a opción de la interesada, siempre que al menos seis semanas sean inmediatamente posteriores al parto.

No obstante lo anterior, en el caso de que la madre y el padre trabajen, aquélla, al iniciarse el período de descanso por maternidad, podrá optar porque el padre disfrute de hasta cuatro de las últimas semanas de suspensión, siempre que sean ininterrumpidas y al final del citado período, salvo que en el momento de su efectividad la incorporación al trabajo de la madre suponga un riesgo para su salud.

En el supuesto de adopción, si el hijo adoptado es menor de nueve meses, la suspensión tendrá una duración máxima de dieciséis semanas contadas, a la elección del socio trabajador, bien a partir de la decisión administrativa o judicial de acogimiento, bien a partir de la resolución judicial por la que se constituye la adopción. Si el hijo adoptado es mayor de nueve meses y menor de cinco años, la suspensión tendrá una duración máxima de seis semanas.

En el caso de que el padre y la madre trabajen sólo uno de ellos podrá ejercitar este derecho.

3. Para la suspensión por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor, la Asamblea General, salvo previsión estatutaria, deberá declarar la necesidad de que, por alguna de las mencionadas causas, pasen a la situación de suspensión la totalidad o parte de los socios trabajadores que integran la cooperativa, así como el tiempo que ha de durar la suspensión y designar los socios trabajadores concretos que han de quedar en situación de suspensión.

4. Los socios trabajadores incursos en los supuestos a), b), d) y f) del número 1 de este artículo, mientras estén en situación de suspensión, conservarán el resto de sus derechos y obligaciones como socio.

Los socios trabajadores incursos en los supuestos c) y e) del referido número 1 de este artículo, mientras estén en situación de suspensión, tendrán los derechos establecidos en la presente Ley para los socios, excepto a percibir anticipos y retornos, el derecho al voto y a ser elegidos para ocupar cargos en los órganos sociales, debiendo guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos que puedan perjudicar los intereses sociales de la cooperativa, y si

durante el tiempo en que estén en situación de suspensión, la Asamblea General, conforme a lo establecido en el número 2 del artículo 46, acordara la realización de nuevas aportaciones obligatorias, estarán obligados a realizarlas.

5. En los supuestos a), b), c), d) y e) del número 1 de este artículo, las cooperativas de trabajo asociado, para sustituir a los socios trabajadores en situación de suspensión, podrán celebrar contratos de trabajo de duración determinada con trabajadores asalariados en los que conste la persona a la que sustituye y la causa que lo motiva. Estos trabajadores asalariados no serán computables a efectos del porcentaje a que se refiere el número 7 del artículo 80 de esta Ley.

6. Los Estatutos, o el Reglamento de régimen interno, o en su defecto, la Asamblea General, podrán prever la posibilidad de conceder a los socios trabajadores excedencias voluntarias con la duración máxima que se determine por el Consejo Rector salvo que existiese una limitación prevista en las disposiciones referenciadas.

La situación de los socios trabajadores en situación de excedencia voluntaria se ajustará a las siguientes normas:

a) No tendrán derecho a la reserva de su puesto de trabajo, sino únicamente el derecho preferente al reingreso en las vacantes de los puestos de trabajo iguales o similares al suyo, que hubieran o se produjeran en la cooperativa.

b) Sus demás derechos y obligaciones serán los establecidos en el número 4 del presente artículo para los socios trabajadores incursos en los supuestos c) y e) del número 1 de este artículo.

**Artículo 85.** *Baja obligatoria por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción.*

1. Cuando, por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción o en el supuesto de fuerza mayor, para mantener la viabilidad empresarial de la cooperativa, sea preciso, a criterio de la Asamblea General, reducir, con carácter definitivo, el número de puestos de trabajo de la cooperativa o modificar la proporción de las cualificaciones profesionales del colectivo que integra la misma, la Asamblea General o, en su caso, el Consejo Rector si así lo establecen los Estatutos, deberá designar los socios trabajadores concretos que deben causar baja en la cooperativa, que tendrá la consideración de baja obligatoria justificada.

2. Los socios trabajadores que sean baja obligatoria conforme a lo establecido en el número anterior del presente artículo, tendrán derecho a la devolución inmediata de sus aportaciones voluntarias al capital socialyala devolución en el plazo de dos años de sus aportaciones obligatorias periodificadas de forma mensual. En todo caso, los importes pendientes de reembolso devengarán el interés legal del dinero que de forma anual deberá abonarse al ex-socio trabajador por la cooperativa.

No obstante, cuando la cooperativa tenga disponibilidad de recursos económicos objetivables, la devolución de las aportaciones obligatorias deberá realizarse en el ejercicio económico en curso.

3. En el supuesto de que los socios que causen baja obligatoria sean titulares de las aportaciones previstas en el artículo 45.1.b) y la cooperativa no acuerde su reembolso inmediato, los socios que permanezcan en la cooperativa deberán adquirir estas aportaciones en el plazo máximo de seis meses a partir de la fecha de la baja, en los términos que acuerde la Asamblea General.

**Artículo 86.** *Sucesión de empresas, contratas y concesiones.*

1. Cuando una cooperativa se subrogue en los derechos y obligaciones laborales del anterior titular, los trabajadores afectados por esta subrogación podrán incorporarse como socios trabajadores en las condiciones establecidas en el artículo 80.8 de esta Ley, y si llevaran, al menos, dos años en la empresa anterior, no se les podrá exigir el período de prueba.

En el supuesto de que se superara el límite legal sobre el número de horas/año, establecido en el artículo 80.7 de esta Ley, el exceso no producirá efecto alguno.

2. Cuando una cooperativa de trabajo asociado cese, por causas no imputables a la misma, en una contrata de servicios o concesión administrativa y un nuevo empresario se hiciese cargo de éstas, los socios trabajadores que vinieran desarrollando su actividad en las mismas tendrán los mismos derechos y deberes que les hubieran correspondido de acuerdo con la normativa vigente, como si hubiesen prestado su trabajo en la cooperativa en la condición de trabajadores por cuenta ajena.

**Artículo 87.** *Cuestiones contenciosas.*

1. Las cuestiones contenciosas que se susciten entre la cooperativa y sus socios trabajadores, por su condición de tales, se resolverán aplicando, con carácter preferente, esta Ley, los Estatutos y el Reglamento de régimen interno de las cooperativas, los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa y los principios cooperativos. Las citadas cuestiones se someterán ante la Jurisdicción del Orden Social de conformidad con lo que se dispone en el artículo 2.ñ del Real Decreto legislativo 2/1995, de 7 de abril, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Procedimiento Laboral.

La remisión a la Jurisdicción del Orden Social atrae competencias de sus órganos jurisdiccionales, en todos sus grados, para conocimiento de cuantas cuestiones contenciosas se susciten entre la cooperativa de trabajo asociado y el socio trabajador relacionadas con los derechos y obligaciones derivados de la actividad cooperativizada.

2. Los conflictos no basados en la prestación del trabajo, o sus efectos, ni comprometidos sus derechos en cuanto aportante de trabajo y que puedan surgir entre cualquier clase de socio y las cooperativas de trabajo asociado, estarán sometidos a la Jurisdicción del Orden Civil.

3. El planteamiento de cualquier demanda por parte de un socio en las cuestiones a que se refiere el anterior apartado 1 exigirá el agotamiento de la vía cooperativa previa, durante la cual quedará en suspenso el cómputo de plazos de prescripción o caducidad para el ejercicio de acciones o de afirmación de derechos.

### *Sección 2.ª De las cooperativas de consumidores y usuarios*

**Artículo 88.** *Objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas de consumidores y usuarios aquéllas que tienen por objeto el suministro de bienes y servicios adquiridos a terceros o producidos por sí mismas, para uso o consumo de los socios y de quienes con ellos conviven, así como la educación, formación y defensa de los derechos de sus socios en particular y de los consumidores y usuarios en general. Pueden ser socios de estas cooperativas, las personas físicas y las entidades u organizaciones que tengan el carácter de destinatarios finales.

2. Las cooperativas de consumidores y usuarios podrán realizar operaciones cooperativizadas con terceros no socios, dentro de su ámbito territorial, si así lo prevén sus Estatutos.

### *Sección 3.ª De las cooperativas de viviendas*

**Artículo 89.** *Objeto y ámbito.*

1. Las cooperativas de viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser socios los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro, que precisen alojamiento para aquellas personas que dependientes de ellos tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades. Asimismo, pueden tener como objeto, incluso único, en cuyo caso podrán ser socios cualquier tipo de personas, el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

2. Las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

3. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.

Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.

4. Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos.(*)

5. Los Estatutos podrán prever en qué casos la baja de un socio es justificada y para los restantes, la aplicación, en la devolución de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales, de las deducciones a que se refiere el apartado 3 del artículo 51, hasta un máximo del 50 por 100 de los porcentajes que en el mismo se establecen.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a éste en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

6. Ninguna persona podrá desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del Consejo Rector en más de una cooperativa de viviendas.

Los miembros del Consejo Rector en ningún caso podrán percibir remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio de su derecho a ser resarcidos por los gastos que se les origine.

7. Las cooperativas de viviendas realizarán sus promociones en el ámbito territorial que delimiten sus Estatutos.

---

(*) Véase la disposición transitoria 2ª de la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social. Ref. BOE-A-2011-5708

**Artículo 90.** *Construcciones por fases o promociones.*

Si la cooperativa de viviendas desarrollase más de una promoción o una misma promoción lo fuera en varias fases, estará obligada a dotar a cada una de ellas de autonomía de gestión y patrimonial, para lo que deberá llevar una contabilidad independiente con relación a cada una, sin perjuicio de la general de la cooperativa, individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no correspondan a créditos o deudas generales.

Cada promoción o fase deberá identificarse con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado con terceros.

En la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos o solares a nombre de la cooperativa se hará constar la promoción o fase a que están destinados y si ese destino se acordase con posterioridad a su adquisición, se hará constar por nota marginal a solicitud de los representantes legales de la cooperativa.

Deberán constituirse por cada fase o promoción Juntas especiales de socios, cuya regulación deberán de contener los Estatutos, siempre respetando las competencias propias de la Asamblea General sobre las operaciones y compromisos comunes de la cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase o bloque respectivo. La convocatoria de las Juntas se hará en la misma forma que la de las Asambleas.

Los bienes que integre el patrimonio debidamente contabilizado de una promoción o fase no responderán de las deudas de las restantes.

**Artículo 91.** *Auditoría de cuentas en las cooperativas de viviendas.*

1. Las cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales, para su aprobación a la Asamblea General, deberán someterlas a auditoría, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a cincuenta.

b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases, o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.

c) Que la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del Consejo Rector.

d) Cuando lo prevean los Estatutos o lo acuerde la Asamblea General.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, será de aplicación, en cualquier caso, a este precepto lo recogido en la presente Ley sobre esta materia.

**Artículo 92.** *Transmisión de derechos.*

1. En las cooperativas de viviendas, el socio que pretendiera transmitir «inter vivos» sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años u otro plazo superior fijado por los Estatutos, que no podrá ser superior a diez desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente le sustituya, y de no existir, desde la entrega de la posesión de la vivienda o local, deberá ponerlos a disposición de la cooperativa, la cual los ofrecerá a los solicitantes de admisión como socios por orden de antigüedad.

El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al índice de precios al consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la comunicación de la intención de transmisión de los derechos sobre la vivienda o local.

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ningún solicitante de admisión como socio por orden de antigüedad haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlos, «inter vivos», a terceros no socios.

No obstante, transcurrido un año desde que se comunicó la intención de transmitir sin haber llevado a cabo la transmisión, deberá repetirse el ofrecimiento a que se refiere el párrafo primero.

2. Si, en el supuesto a que se refiere el número anterior de este artículo, el socio, sin cumplimentar lo que en el mismo se establece, transmitiera a terceros sus derechos sobre la vivienda o local, la cooperativa, si quisiera adquirirlos algún solicitante de admisión como socio, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio que señala el número anterior de este artículo, incrementado con los gastos a que se refiere el número 2 del artículo 1.518 del Código Civil. Los gastos contemplados por el número 1 del referido artículo del Código Civil serán a cargo del socio que incumplió lo establecido en el número anterior del presente artículo.

El derecho de retracto podrá ejercitarse, durante un año, desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, durante tres meses, desde que el retrayente tuviese conocimiento de dicha transmisión.

3. Las limitaciones establecidas en los números anteriores de este artículo no serán de aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda o local a sus ascendientes o descendientes, así como en las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio.

***Sección 4.ª De las cooperativas agrarias***

**Artículo 93.** *Objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas agroalimentarias las que asocien a titulares de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, incluyendo a las personas titulares de estas explotaciones en régimen de titularidad compartida, que tengan como objeto la realización de todo tipo de actividades y operaciones encaminadas al mejor aprovechamiento de las explotaciones de sus socios, de sus elementos o componentes de la cooperativa y a la mejora de la población agraria y del desarrollo del mundo rural, así como atender a cualquier otro fin o servicio que sea propio de la actividad agraria, ganadera, forestal o estén directamente relacionados con ellas y con su implantación o actuación en el medio rural.

También podrán formar parte como socios de pleno derecho de estas cooperativas, las sociedades agrarias de transformación, las comunidades de regantes, las comunidades de aguas, las comunidades de bienes y las sociedades civiles o mercantiles que tengan el mismo objeto social o actividad complementaria y se encuentre comprendido en el primer párrafo de este artículo. En estos casos, los Estatutos podrán regular un límite de votos que ostenten los socios mencionados en relación al conjunto de votos sociales de la cooperativa.

2. Para el cumplimiento de su objeto, las cooperativas agroalimentarias podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actividades:

a) Adquirir, elaborar, producir y fabricar por cualquier procedimiento, para la cooperativa o para las explotaciones de sus socios, animales, piensos, abonos, plantas, semillas, insecticidas, materiales, instrumentos, maquinaria, instalaciones y cualesquiera otros elementos necesarios o convenientes para la producción y fomento agrario, alimentario y rural.

b) Conservar, tipificar, manipular, transformar, transportar, distribuir y comercializar, incluso directamente al consumidor, los productos procedentes de las explotaciones de la cooperativa, de sus socios, así como los adquiridos a terceros, en su estado natural o previamente transformados.

c) Adquirir, parcelar, sanear y mejorar terrenos destinados a la agricultura, la ganadería o los bosques, así como la construcción y explotación de las obras e instalaciones necesarias a estos fines.

d) Cualesquiera otras actividades que sean necesarias o convenientes o que faciliten el mejoramiento económico, técnico, laboral o medioambiental de la cooperativa o de las explotaciones de los socios, entre otras, la prestación de servicios por la cooperativa y con su propio personal que consista en la realización de labores agrarias u otras análogas en las mencionadas explotaciones y a favor de los socios de la misma.

e) Realizar actividades de consumo y servicios para sus socios y demás miembros de su entorno social y territorial, fomentando aquellas actividades encaminadas a la promoción y mejora de la población agraria y el medio rural, en particular, servicios y aprovechamientos forestales, servicios turísticos y artesanales relacionados con la actividad de la cooperativa, asesoramiento técnico de las explotaciones de la producción, comercio y transformación agroalimentaria, y la conservación, recuperación y aprovechamiento del patrimonio y de los recursos naturales y energéticos del medio rural.

En todo caso, el volumen de operaciones de la Cooperativa por las actividades recogidas en el párrafo anterior no podrá exceder el veinticinco por ciento del volumen total de sus operaciones.

3. Las explotaciones agrarias de los socios, para cuya mejora la cooperativa agraria presta sus servicios y suministros, deberán estar dentro del ámbito territorial de la cooperativa, establecido estatutariamente.

4. Las cooperativas agroalimentarias podrán realizar un volumen de operaciones con terceros no socios que no sobrepase el 50 por ciento del total de las de la cooperativa.

### *Sección 5.ª De las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra*

**Artículo 94.** *Objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas de explotación comunitaria de la tierra las que asocian a titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles, susceptibles de explotación agraria, que ceden dichos derechos a la cooperativa y que prestan o no su trabajo en la misma, pudiendo asociar también a otras personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, prestan su trabajo en la misma, para la explotación en común de los bienes cedidos por los socios y de los demás que posea la cooperativa por cualquier título, así como desarrollar las actividades recogidas en el artículo 93.2 para las cooperativas agrarias.

2. No obstante lo establecido en el número anterior, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán realizar operaciones con terceros no socios con los límites que se establecen en el artículo 93.4 de la presente Ley.

3. En las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, su ámbito, fijado estatutariamente, determinará el espacio geográfico en que los socios trabajadores de la cooperativa pueden desarrollar habitualmente su actividad cooperativizada de prestación de trabajo, y dentro del cual han de estar situados los bienes integrantes de la explotación.

**Artículo 95.** *Régimen de los socios.*

1. Pueden ser socios de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra:

a) Las personas físicas y jurídicas titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierra u otros bienes inmuebles susceptibles de explotación agraria que cedan dichos derechos a la cooperativa, prestando o no su trabajo en la misma y que, en consecuencia, tendrán simultáneamente la condición de socios cedentes del goce de bienes a la cooperativa y de socios trabajadores, o únicamente la primera.

b) Las personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, presten su trabajo en la misma y que tendrán únicamente la condición de socios trabajadores.

2. Será de aplicación a los socios trabajadores de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, sean o no simultáneamente cedentes del goce de bienes a la cooperativa, las normas establecidas en esta Ley para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado, con las excepciones contenidas en esta sección.

3. El número de horas/año realizadas por trabajadores con contrato de trabajo por cuenta ajena no podrá superar los límites establecidos en el artículo 80.7 de la presente Ley.

**Artículo 96.** *Cesión del uso y aprovechamiento de bienes.*

1. Los Estatutos deberán establecer el tiempo mínimo de permanencia en la cooperativa de los socios en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, que no podrá ser superior a quince años.

Cumplido el plazo de permanencia a que se refiere el párrafo anterior, si los Estatutos lo prevén, podrán establecerse nuevos períodos sucesivos de permanencia obligatoria, por plazos no superiores a cinco años. Estos plazos se aplicarán automáticamente, salvo que el socio comunique su decisión de causar baja, con una anticipación mínima de seis meses a la finalización del respectivo plazo de permanencia obligatoria.

En todo caso, el plazo para el reembolso de las aportaciones al capital social comenzará a computarse desde la fecha en que termine el último plazo de permanencia obligatoria.

2. Aunque, por cualquier causa, el socio cese en la cooperativa en su condición de cedente del goce de bienes, la cooperativa podrá conservar los derechos de uso y aprovechamiento que fueron cedidos por el socio, por el tiempo que falte para terminar el período de permanencia obligatoria de éste en la cooperativa, la cual, si hace uso de dicha facultad, en compensación, abonará al socio cesante la renta media de la zona de los referidos bienes.

3. El arrendatario y demás titulares de un derecho de goce, podrán ceder el uso y aprovechamiento de los bienes por el plazo máximo de duración de su contrato o título jurídico, sin que ello sea causa de desahucio o resolución del mismo.

En este supuesto, la cooperativa podrá dispensar del cumplimiento del plazo estatutario de permanencia obligatoria, siempre que el titular de los derechos de uso y aprovechamiento se comprometa a cederlos por el tiempo a que alcance su título jurídico.

4. Los Estatutos señalarán el procedimiento para obtener la valoración de los bienes susceptibles de explotación en común.

5. Ningún socio podrá ceder a la cooperativa el usufructo de tierras u otros bienes inmuebles que excedan del tercio del valor total de los integrados en la explotación, salvo que se tratase de entes públicos o sociedades en cuyo capital social los entes públicos participen mayoritariamente.

6. Los Estatutos podrán regular el régimen de obras, mejoras y servidumbres que puedan afectar a los bienes cuyo goce ha sido cedido y sean consecuencia del plan de explotación comunitaria de los mismos. La regulación estatutaria comprenderá el régimen de indemnizaciones que procedan a consecuencia de estas obras, mejoras y servidumbres. Si los Estatutos lo prevén y el socio cedente del goce tiene titularidad suficiente para autorizar la modificación, no podrá oponerse a la realización de la obra o mejora o a la constitución de la servidumbre.

Cuando sea necesario para el normal aprovechamiento del bien afectado, la servidumbre se mantendrá, aunque el socio cese en la cooperativa o el inmueble cambie de titularidad, siempre y cuando esta circunstancia se haya hecho constar en el documento de constitución de la servidumbre. En todo caso, será de aplicación la facultad de variación recogida en el párrafo segundo del artículo 545 del Código Civil.

Para la adopción de acuerdos relativos a lo establecido en este número, será necesario que la mayoría prevista en el número 1 del artículo 28 comprenda el voto favorable de socios que representen, al menos, el 50 por ciento de la totalidad de los bienes cuyo uso y disfrute haya sido cedido a la cooperativa.

7. Los Estatutos podrán establecer normas por las que los socios que hayan cedido a la cooperativa el uso y aprovechamiento de bienes, queden obligados a no transmitir a terceros derechos sobre dichos bienes que impidan el del uso y aprovechamiento de los mismos por la cooperativa durante el tiempo de permanencia obligatoria del socio de la misma.

8. El socio que fuese baja obligatoria o voluntaria en la cooperativa, calificada de justificada, podrá transmitir sus aportaciones al capital social de la cooperativa a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si éstos son socios o adquieren tal condición en el plazo de tres meses desde la baja de aquél.

**Artículo 97.** *Régimen económico.*

1. Los Estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, distinguiendo la que ha de realizar en su condición de cedente del goce de bienes y en la de socio trabajador.

2. El socio que, teniendo la doble condición de cedente del goce de bienes y de socio trabajador, cause baja en una de ellas, tendrá derecho al reembolso de las aportaciones realizadas en función de la condición en que cesa en la cooperativa, sea ésta la de cedente de bienes o la de socio trabajador.

3. Los socios, en su condición de socios trabajadores, percibirán anticipos societarios de acuerdo con lo establecido para las cooperativas de trabajo asociado, y en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes a la cooperativa, percibirán, por dicha cesión, la renta usual en la zona para fincas análogas. Las cantidades percibidas por los mencionados anticipos societarios y rentas lo serán a cuenta de los resultados finales, en el ejercicio de la actividad económica de la cooperativa.

A efectos de lo establecido en el apartado 2.a) del artículo 57, tanto los anticipos societarios como las mencionadas rentas tendrán la consideración de gastos deducibles.

4. Los retornos se acreditarán a los socios de acuerdo con las siguientes normas:

a) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes incluidos en la explotación por títulos distintos a la cesión a la cooperativa del goce de los mismos por los

socios, se imputarán a quienes tengan la condición de socios trabajadores, de acuerdo con las normas establecidas para las cooperativas de trabajo asociado.

b) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes cuyo goce ha sido cedido por los socios a la cooperativa, se imputarán a los socios en proporción a su respectiva actividad cooperativa, en los términos que se señalan a continuación:

a') La actividad consistente en la cesión a favor de la cooperativa del goce de las fincas se valorará tomando como módulo la renta usual en la zona para fincas análogas.

b') La actividad consistente en la prestación de trabajo por el socio será valorada conforme al salario del convenio vigente en la zona para su puesto de trabajo, aunque hubiese percibido anticipos societarios de cuantía distinta.

5. La imputación de las pérdidas se realizará conforme a las normas establecidas en el número anterior.

No obstante, si la explotación de los bienes cuyo goce ha sido cedido por los socios diera lugar a pérdidas, las que correspondan a la actividad cooperativizada de prestación de trabajo sobre dichos bienes, se imputarán en su totalidad a los fondos de reserva y, en su defecto, a los socios en su condición de cedentes del goce de bienes, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios trabajadores una compensación mínima igual al 70 por 100 de las retribuciones satisfechas en la zona por igual trabajo y, en todo caso, no inferior al importe del salario mínimo interprofesional.

### *Sección 6.ª De las cooperativas de servicios*

**Artículo 98.** *Objeto.*

1. Son cooperativas de servicios las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de explotaciones industriales o de servicios y a profesionales o artistas que ejerzan su actividad por cuenta propia, y tienen por objeto la prestación de suministros y servicios, o la producción de bienes y la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios.

2. No podrá ser clasificada como cooperativa de servicios aquélla en cuyos socios y objeto concurran circunstancias o peculiaridades que permitan su clasificación, conforme a lo establecido en otra de las secciones de este capítulo.

3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores de este artículo, las cooperativas de servicios, podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios, hasta un cincuenta por ciento del volumen total de la actividad cooperativizada realizada con sus socios.

### *Sección 7.ª De las cooperativas del mar*

**Artículo 99.** *Objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas del mar las que asocian a pescadores, armadores de embarcaciones, cofradías, organizaciones de productores pesqueros, titulares de viveros de algas, de cetáreas, mariscadores y familias marisqueras, concesionarios de explotaciones de pesca y de acuicultura y, en general, a personas físicas o jurídicas titulares de explotaciones dedicadas a actividades pesqueras o de industrias marítimo-pesqueras y derivadas, en sus diferentes modalidades del mar, rías y lagunas marinas, y a profesionales por cuenta propia de dichas actividades, y tienen por objeto la prestación de suministros y servicios y la realización de operaciones, encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios.

2. Para el cumplimiento de su objeto, las cooperativas del mar podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actividades:

a) Adquirir, elaborar, producir, fabricar, reparar, mantener y desguazar instrumentos, útiles de pesca, maquinaria, instalaciones, sean o no frigoríficas, embarcaciones de pesca, animales, embriones y ejemplares para la reproducción, pasto y cualesquiera otros productos, materiales y elementos necesarios o convenientes para la cooperativa y para las actividades profesionales o de las explotaciones de los socios.

b) Conservar, tipificar, transformar, distribuir y comercializar, incluso hasta el consumidor, los productos procedentes de la cooperativa y de la actividad profesional o de las explotaciones de los socios.

c) En general, cualesquiera otras actividades que sean necesarias o convenientes o que faciliten el mejoramiento económico, técnico, laboral o ecológico de la actividad profesional o de las explotaciones de los socios.

3. No obstante lo establecido en los números anteriores de este artículo, será de aplicación a las cooperativas del mar lo previsto sobre operaciones con terceros en el artículo 93, si bien referido a productos de la pesca.

4. El ámbito de esta clase de cooperativas será fijado estatutariamente.

### *Sección 8.ª De las cooperativas de transportistas*

**Artículo 100.** *Objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas de transportistas las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de empresas del transporte o profesionales que puedan ejercer en cualquier ámbito, incluso el local, la actividad de transportistas, de personas o cosas o mixto, y tienen por objeto la prestación de servicios y suministros y la realización de operaciones, encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las explotaciones de sus socios.

Las cooperativas de transportistas también podrán realizar aquellas actividades para las que se encuentran expresamente facultadas por la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, en los términos que en la misma se establecen.

2. Las cooperativas de transportistas podrán desarrollar operaciones con terceros no socios siempre que una norma específica así lo autorice.

3. El ámbito de esta clase de cooperativas será fijado estatutariamente.

### *Sección 9.ª De las cooperativas de seguros*

**Artículo 101.** *Normativa aplicable.*

Son cooperativas de seguros las que ejerzan la actividad aseguradora, en los ramos y con los requisitos establecidos en la legislación del seguro y, con carácter supletorio, por la Ley de Cooperativas.

### *Sección 10.ª De las cooperativas sanitarias*

**Artículo 102.** *Objeto y normas aplicables.*

1. Son cooperativas sanitarias las que desarrollan su actividad en el área de la salud, pudiendo estar constituidas por los prestadores de la asistencia sanitaria, por los destinatarios de la misma o por unos y otros.

Podrán realizar también actividades complementarias y conexas incluso de tipo preventivo, general o para grupos o colectivos determinados.

2. A las cooperativas sanitarias les serán de aplicación las normas establecidas en la presente Ley para las de trabajo asociado o para las de servicios, según proceda, cuando los socios sean profesionales de la medicina; cuando los socios sean los destinatarios de la asistencia sanitaria se aplicarán a la sociedad las normas sobre cooperativas de consumidores y usuarios; cuando se den las condiciones previstas en el artículo 105 se aplicará la normativa sobre cooperativas integrales. Si estuvieran organizadas como empresas aseguradoras se ajustarán, además, a la normativa mencionada en el artículo 101.

Cuando por imperativo legal no puedan desarrollar la actividad aseguradora, ésta deberá realizarse por sociedades mercantiles que sean propiedad, al menos mayoritaria, de las cooperativas sanitarias. A los resultados derivados de la participación de las cooperativas sanitarias en dichas sociedades mercantiles les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 57.3.a) de esta Ley.

3. Cuando una cooperativa de segundo grado integre al menos una cooperativa sanitaria, aquélla podrá incluir en su denominación el término «Sanitaria».

### *Sección 11.ª De las cooperativas de enseñanza*

**Artículo 103.** *Objeto y normas aplicables.*

1. Son cooperativas de enseñanza las que desarrollan actividades docentes, en sus distintos niveles y modalidades. Podrán realizar también, como complementarias, actividades extraescolares y conexas, así como prestar servicios que faciliten las actividades docentes.

2. A las cooperativas de enseñanza les serán de aplicación las normas establecidas en la presente Ley para las cooperativas de consumidores y usuarios, cuando asocien a los padres de los alumnos, a sus representantes legales o a los propios alumnos.

3. Cuando la cooperativa de enseñanza asocie a profesores y a personal no docente y de servicios, le serán de aplicación las normas de la presente Ley reguladoras de las cooperativas de trabajo asociado.

### *Sección 12.ª De las cooperativas de crédito*

**Artículo 104.** *Normativa aplicable.*

Las cooperativas de crédito se regirán por su ley específica y por sus normas de desarrollo.

Asimismo, les serán de aplicación las normas que, con carácter general, regulan la actividad de las entidades de crédito, y con carácter supletorio la presente Ley de Cooperativas cuando su ámbito de actuación estatutariamente reconocido, conforme a su ley específica, sea supraautonómico o estatal, siempre que realicen en el citado ámbito actividad cooperativizada de manera efectiva.

## CAPÍTULO XI

## De las cooperativas integrales, de las de iniciativa social y de las mixtas

### *Sección 1.ª De las cooperativas integrales*

**Artículo 105.** *Objeto y normas aplicables.*

Se denominarán cooperativas integrales aquéllas que, con independencia de su clase, su actividad cooperativizada es doble o plural, cumpliendo las finalidades propias de diferentes clases de cooperativas en una misma sociedad, según acuerdo de sus Estatutos y con observancia de lo regulado para cada una de dichas actividades. En dichos casos, su objeto social será plural y se beneficiará del tratamiento legal que le corresponda por el cumplimiento de dichos fines.

En los órganos sociales de las cooperativas integrales deberá haber siempre representación de las actividades integradas en la cooperativa. Los Estatutos podrán reservar el cargo de Presidente o Vicepresidente a una determinada modalidad de socios.

### *Sección 2.ª De las cooperativas de iniciativa social*

**Artículo 106.** *Objeto y normas aplicables.*

1. Serán calificadas como de iniciativa social aquellas cooperativas que, sin ánimo de lucro y con independencia de su clase, tienen por objeto social, bien la prestación de servicios asistenciales mediante la realización de actividades sanitarias, educativas, culturales u otras de naturaleza social, o bien el desarrollo de cualquier actividad económica que tenga por finalidad la integración laboral de personas que sufran cualquier clase de exclusión social y, en general, la satisfacción de necesidades sociales no atendidas por el mercado.

2. Las entidades y organismos públicos podrán participar en calidad de socios en la forma que estatutariamente se establezca.

3. A las cooperativas de iniciativa social se les aplicarán las normas relativas a la clase de cooperativa a la que pertenezca.

4. Las cooperativas de cualquier clase que cumplan con los requisitos expuestos en el apartado 1 del presente artículo expresarán además en su denominación, la indicación «Iniciativa Social».

### *Sección 3.ª De las cooperativas mixtas*

**Artículo 107.** *Objeto y normas aplicables.*

1. Son cooperativas mixtas aquéllas en las que existen socios cuyo derecho de voto en la Asamblea General se podrá determinar, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado en las condiciones establecidas estatutariamente, que estará representado por medio de títulos o anotaciones en cuenta y que se denominarán partes sociales con voto, sometidos a la legislación reguladora del mercado de valores.

2. En estas cooperativas el derecho de voto en la Asamblea General respetará la siguiente distribución:

a) Al menos el 51 por 100 de los votos se atribuirá, en la proporción que definan los Estatutos, a socios cuyo derecho de voto viene determinado en el artículo 26 de esta Ley.

b) Una cuota máxima, a determinar estatutariamente, del 49 por 100 de los votos se distribuirá entre uno o varios socios titulares de partes sociales con voto, que, si los Estatutos lo prevén, podrán ser libremente negociables en el mercado y, por tanto, adquiribles también por los socios a que se refiere la letra a) anterior, a los que estatutariamente se les podrá otorgar un derecho de preferencia.

c) En ningún caso la suma total de los votos asignados a las partes sociales con voto y a los socios colaboradores podrá superar el 49 por 100 del total de votos sociales de la cooperativa.

3. En el caso de las partes sociales con voto, tanto los derechos y obligaciones de sus titulares, como el régimen de las aportaciones, se regularán por los Estatutos y, supletoriamente, por lo dispuesto en la legislación de sociedades anónimas para las acciones.

4. La participación de cada uno de los dos grupos de socios en los excedentes anuales a distribuir, sean positivos o negativos, se determinará en proporción al porcentaje de votos que cada uno de los dos colectivos ostente según lo previsto en el número 2.

Los excedentes imputables a los poseedores de partes sociales con voto se distribuirán entre ellos en proporción al capital desembolsado. Los excedentes imputables a los restantes socios se distribuirán entre éstos según los criterios generales definidos en esta Ley.

5. La validez de cualquier modificación autorreguladora que afecte a los derechos y obligaciones de alguno de los colectivos de socios, requerirá el consentimiento mayoritario del grupo correspondiente, que podrá obtenerse mediante votación separada en la Asamblea General.

6. En cuanto a la dotación de fondos obligatorios y su disponibilidad, se estará a lo dispuesto, con carácter general, en la presente Ley.

## TÍTULO II

## De la acción de la Administración General del Estado

**Artículo 108.** *Fomento del cooperativismo.*

1. Se reconoce como tarea de interés general, a través de esta Ley y de sus normas de aplicación, la promoción, estímulo y desarrollo de las sociedades cooperativas y de sus estructuras de integración económica y representativa.

2. El Gobierno, dentro del ámbito de aplicación de esta Ley, actuará en el orden cooperativo, con carácter general, a través del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, al que dotará de los recursos y servicios necesarios para la realización de sus funciones de promoción, difusión, formación, inspección y registral, sin perjuicio de las facultades de los

otros Departamentos ministeriales en relación con la actividad empresarial que desarrollen las cooperativas para el cumplimiento de su objeto social.

**Artículo 109.** *Registro de Sociedades Cooperativas.*

El Registro de Sociedades Cooperativas tiene por objeto la calificación e inscripción de las sociedades y de las asociaciones de cooperativas y de los actos y negocios jurídicos societarios que se determinen en la presente Ley o se establezcan reglamentariamente.

Asimismo, le corresponde la legalización de los libros de las sociedades cooperativas, el depósito y publicidad de las cuentas anuales, sin perjuicio de cualquier otra actuación administrativa o funciones que le puedan ser atribuidas por las leyes o sus normas de desarrollo.

Igualmente, el Registro de Sociedades Cooperativas emitirá la certificación negativa de denominación, previa coordinación con el Registro Mercantil Central así como con los demás Registros de Cooperativas, según las disposiciones que se establezcan al efecto.

**Artículo 110.** *Organización y procedimiento registral.*

1. El Registro de Sociedades Cooperativas, incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley, tiene estructura unitaria y depende del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Radicará en Madrid.

2. El Registro se llevará por el sistema de hoja personal.

3. Las inscripciones se practicarán en virtud de documento público, resolución judicial o de la autoridad administrativa. Solamente cuando lo prevea la presente Ley o sus normas de desarrollo, la inscripción se practicará en virtud del documento privado.

**Artículo 111.** *Eficacia.*

El Registro de Sociedades Cooperativas se rige por los principios de publicidad, legalidad, legitimación, prioridad y tracto sucesivo. La inscripción no tiene eficacia convalidante del hecho inscribible, y se presume exacta y válida.

**Artículo 112.** *Normas supletorias.*

En las materias relativas a plazos, recursos, personación en el expediente, representación y todas aquéllas no reguladas expresamente en esta Ley, se estará a lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Artículo 113.** *Inspección.*

La función inspectora sobre el cumplimiento de esta Ley y de sus normas de desarrollo, se ejercerá por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, a través de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, sin perjuicio de las funciones inspectoras que correspondan a los distintos Departamentos ministeriales de acuerdo con sus respectivas competencias.

**Artículos 114 y 115.**

**(Derogados)**

**Artículo 116.** *Descalificación de las cooperativas.*

1. Podrán ser causa de descalificación de una sociedad cooperativa:

a) Las señaladas en el artículo 70, sobre causas de disolución, a excepción de las previstas en el número 1.a), b) y f).

b) Comisión de infracciones muy graves de normas imperativas o prohibitivas de la presente Ley.

2. El procedimiento para la descalificación se ajustará a la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las siguientes particularidades:

a) Deberá informar preceptivamente la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, y si no se hubiese emitido el informe en el plazo de un mes, se tendrá por evacuado.

b) En el trámite de audiencia a la sociedad, se personará el Consejo Rector o, en su defecto, un número de socios no inferior a tres. Cuando no se produjese o no fuese posible dicha comparecencia, el trámite se cumplirá publicando el correspondiente aviso en el «Boletín Oficial del Estado».

c) La resolución administrativa de descalificación será revisable en vía judicial y, si se recurriera, no será ejecutiva mientras no recaiga sentencia firme.

d) Será competente para acordar la descalificación el Ministro de Trabajo y Asuntos Sociales.

3. La descalificación, una vez firme, surtirá efectos registrales de oficio e implicará la disolución de la sociedad cooperativa.

## TÍTULO III

## Del asociacionismo cooperativo

**Artículo 117.** *Principio general.*

Las sociedades cooperativas podrán asociarse libre y voluntariamente en uniones, federaciones y confederaciones para la defensa y promoción de sus intereses, sin perjuicio de poder acogerse a otra fórmula asociativa conforme al derecho de asociación.

**Artículo 118.** *Uniones de cooperativas.*

1. Las uniones de cooperativas estarán constituidas por, al menos, tres cooperativas de la misma clase y podrán integrarse en otra unión ya existente o constituir una nueva unión de cooperativas. En ambos casos, también podrán integrarse directamente sociedades cooperativas, si los Estatutos de aquéllas no se oponen.

2. Los órganos sociales de las uniones de cooperativas serán la Asamblea General, el Consejo Rector y la Intervención.

La Asamblea General estará formada por los representantes de las cooperativas directamente asociadas y, en su caso, de las uniones que la integran, estableciéndose en los Estatutos la composición y atribuciones de sus órganos, sin que, en ningún caso, puedan atribuir la mayoría absoluta de votos a uno de sus miembros.

**Artículo 119.** *Federaciones y confederaciones de cooperativas.*

1. Las federaciones podrán estar integradas por sociedades cooperativas o por uniones de cooperativas o por ambas.

2. Para la constitución y funcionamiento de una federación de cooperativas será preciso que directamente, o a través de uniones que la integren, asocien, al menos, diez cooperativas que no sean todas de la misma clase.

3. Las uniones de cooperativas y las federaciones de cooperativas podrán asociarse en confederaciones de cooperativas.

4. Para la constitución y funcionamiento de una confederación de cooperativas serán precisas, al menos, tres federaciones de cooperativas que agrupen a cooperativas de, al menos, tres Comunidades Autónomas, aunque la sede de tales federaciones no radique en otras tantas Comunidades.

5. Los órganos sociales de las federaciones y confederaciones de cooperativas serán el Consejo Rector y la Asamblea General. Los Estatutos establecerán la composición y el número de miembros de la Asamblea General, así como, las normas para su elección y el derecho de voto.

Asimismo, regularán la composición y funcionamiento del Consejo Rector, que estará integrado por, al menos, tres miembros.

**Artículo 120.** *Normas comunes a las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.*

1. A las uniones, federaciones y confederaciones, en sus respectivos ámbitos, corresponden entre otras, las siguientes funciones:

a) Representar y defender los intereses generales de las cooperativas y de sus socios ante las Administraciones públicas y ante cualesquiera otras personas físicas o jurídicas y ejercer, en su caso, las acciones legales pertinentes.
b) Fomentar la promoción y formación cooperativa.
c) Ejercer la conciliación en los conflictos surgidos entre las sociedades cooperativas que asocien o entre éstas y sus socios.
d) Organizar servicios de asesoramiento, auditorías, asistencia jurídica o técnica y cuantos sean convenientes a los intereses de sus socios.
e) Actuar como interlocutores y representantes ante las entidades y organismos públicos.
f) Ejercer cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

2. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas adquieren personalidad jurídica una vez depositen, en el Registro de Sociedades Cooperativas, la escritura pública de constitución, que habrá de contener, al menos:

a) Relación de las entidades promotoras.
b) Certificación del acuerdo de constitución.
c) Integrantes de los órganos de representación y gobierno.
d) Certificación del Registro de Sociedades Cooperativas de que no existe otra entidad con idéntica denominación.
e) Los Estatutos sociales.

3. Los Estatutos recogerán, al menos:

a) Su denominación.
b) El domicilio y el ámbito territorial.
c) Requisitos y procedimiento para la adquisición y pérdida de la condición de entidad asociada.
d) Composición, funcionamiento y elección de sus órganos sociales de representación y administración.
e) Régimen económico de la misma.

4. El Registro de Sociedades Cooperativas dispondrá, en el plazo de un mes, la publicidad del depósito o el requerimiento a sus socios promotores, por una sola vez, para que, en el plazo de otro mes, subsanen los defectos observados. Transcurrido este plazo, el Registro de Sociedades Cooperativas dispondrá la publicidad o rechazará el depósito mediante resolución exclusivamente fundada en la carencia de alguno de los requisitos mínimos a que se refiere el presente Título.
La publicidad del depósito se realizará en el «Boletín Oficial del Estado».
La entidad adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar transcurrido un mes desde que solicitó el depósito sin que el Registro de Sociedades Cooperativas hubiese formulado reparos o, en su caso, rechazara el depósito.
5. En la denominación de las entidades asociativas de cooperativas deberá incluirse, respectivamente, la palabra «Unión de Cooperativas», «Federación de Cooperativas», o «Confederación de Cooperativas» o sus abreviaturas «U. de Coop.», «F. de Coop.» y «C. de Coop.».
6. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas, para poder incluir en su denominación términos que hagan referencia a un determinado ámbito geográfico, deberán acreditar que asocian, directamente o a través de las entidades asociadas, el veinte por ciento, al menos, de las sociedades cooperativas inscritas y no disueltas, con domicilio social en dicho ámbito geográfico.
7. Las uniones, federaciones y confederaciones deberán comunicar al Registro de Sociedades Cooperativas la variación en el número de sus miembros.
8. En todo lo no previsto, se estará a lo dispuesto, con carácter general, en la presente Ley.

**Disposición adicional primera.** *Calificación como entidades sin ánimo de lucro.*

Podrán ser calificadas como sociedades cooperativas sin ánimo de lucro las que gestionen servicios de interés colectivo o de titularidad pública, así como las que realicen actividades económicas que conduzcan a la integración laboral de las personas que sufran cualquier clase de exclusión social y en sus Estatutos recojan expresamente:

a) Que los resultados positivos que se produzcan en un ejercicio económico no podrán ser distribuidos entre sus socios.

b) Las aportaciones de los socios al capital social, tanto obligatorias como voluntarias, no podrán devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de la posible actualización de las mismas.

c) El carácter gratuito del desempeño de los cargos del Consejo Rector, sin perjuicio de las compensaciones económicas procedentes por los gastos en los que puedan incurrir los consejeros en el desempeño de sus funciones.

d) Las retribuciones de los socios trabajadores o, en su caso, de los socios de trabajo y de los trabajadores por cuenta ajena no podrán superar el 150 por 100 de las retribuciones que en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector.

**Disposición adicional segunda.** *Creación del Consejo para el Fomento de la Economía Social.*

Se crea el Consejo para el Fomento de la Economía Social, como órgano asesor y consultivo para las actividades relacionadas con la economía social, integrado, a través del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, en la Administración General del Estado, aunque sin participar en la estructura jerárquica de ésta.

Actuará como un órgano de colaboración y coordinación del movimiento asociativo y la Administración General del Estado.

De conformidad con las competencias que le sean atribuidas, y de acuerdo con el ámbito de esta Ley, tendrá las siguientes funciones:

1. Colaborar en la elaboración de proposiciones sobre cualquier disposición legal o reglamentaria que afecten a entidades de la economía social.
2. Elaborar los informes que se soliciten por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales y demás Departamentos ministeriales.
3. Informar los programas de desarrollo y fomento de la economía social.
4. Realizar estudios sobre cuestiones y problemas que afecten a la economía social.
5. Velar por que el funcionamiento de las empresas y entidades se adecuen a los principios configuradores propios de este sector.
6. Cuantas otras funciones y competencias se le atribuyan por disposiciones legales y reglamentarias.

El Consejo para el Fomento de la Economía Social estará compuesto por representantes de la Administración General del Estado, de las Administraciones autonómicas, cuando así lo soliciten, de la Asociación de Entidades locales más representativa, de las asociaciones de cooperativas, de las mutualidades de previsión social, de sociedades laborales, de la Asociación intersectorial más representativa de ámbito estatal y cinco personas de reconocido prestigio en el ámbito de la economía social designadas por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

La Presidencia del Consejo para el Fomento de la Economía Social corresponderá al Secretario general de Empleo y, por delegación, al Director general de Fomento de la Economía Social y del Fondo Social Europeo.

El funcionamiento del Consejo se ajustará a lo dispuesto sobre órganos colegiados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado.

Los créditos necesarios para su funcionamiento se consignarán en los Presupuestos del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

**Disposición adicional tercera.** *Derechos de los acreedores personales de los socios.*

Los acreedores personales de los socios no tendrán derecho alguno sobre los bienes de las cooperativas ni sobre las aportaciones de los socios al capital social, que son inembargables. Todo ello, sin menoscabo de los derechos que pueda ejercer el acreedor sobre los reembolsos, intereses y retornos que correspondan al socio.

**Disposición adicional cuarta.** *Suspensión de pagos y quiebras.*

**(Derogada)**

**Disposición adicional quinta.** *Normas especiales.*

1. Las sociedades cooperativas tendrán la condición de mayoristas y podrán detallar como minoristas en la distribución o venta, con independencia de la calificación que les corresponda a efectos fiscales.

2. Las entregas de bienes y prestaciones de servicios proporcionadas por las sociedades cooperativas a sus socios, ya sean producidos por ellas o adquiridos a terceros para el cumplimiento de sus fines sociales, no tendrán la consideración de ventas.

3. Las cooperativas de consumidores y usuarios, las cooperativas agrarias y las cooperativas de transportistas, además de la condición de mayoristas, por lo que les serán de aplicación los precios o tarifas correspondientes, tendrán también, a todos los efectos, la condición de consumidores directos para abastecerse o suministrarse de terceros de productos o servicios que les sean necesarios para sus actividades.

4. Se considerarán, a todos los efectos, actividades cooperativas internas y tendrán el carácter de operaciones de transformación primaria las que realicen las cooperativas agrarias y las cooperativas de segundo grado que las agrupen, con productos o materias, incluso suministradas por terceros, siempre que estén destinadas exclusivamente a las explotaciones de sus socios.

5. Las cooperativas de trabajo asociado y las de segundo grado que las agrupen, gozarán de prioridad en caso de empate en los concursos y subastas para los contratos de obras o servicios del Estado y de los demás entes públicos.

6. Las cooperativas de viviendas tendrán derecho a la adquisición de terrenos de gestión pública por el sistema de adjudicación directa, para el cumplimiento de sus fines específicos.

7. Las sociedades cooperativas estarán sujetas a lo establecido en la Ley 26/1984, de 19 de julio, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y demás disposiciones sobre defensa de los consumidores y usuarios, así como a las disposiciones sanitarias y asistenciales cuando resulten de aplicación.

8. Los aranceles notariales, en los casos en que la escritura pública o cualquier otro instrumento público notarial venga impuesto por la legislación cooperativa, tendrán una reducción igual a la que se le concede al Estado.

La misma bonificación se aplicará a los aranceles registrales, siempre que se trate de inscripciones obligatorias de actos y contratos previstos en la normativa aplicable o dirigidos al mejor cumplimiento del objeto social.

**Disposición adicional sexta.** *Contabilización separada.*

Será causa de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida la falta de contabilización separada de las operaciones cooperativizadas realizadas con terceros no socios.

**Disposición adicional séptima.** *Régimen de las sociedades mixtas.*

La parte del resultado cooperativo correspondiente a la proporción de los votos que ostenten los socios titulares de partes sociales con voto, tendrá la misma consideración que los resultados extracooperativos a efectos de su tributación en el Impuesto sobre Sociedades.

**Disposición adicional octava.** *Cooperativas integrales.*

Se considerarán especialmente protegidas las cooperativas integrales cuando, respecto a todas y cada una de sus actividades, se cumplan los requisitos exigidos para ser consideradas especialmente protegidas.

**Disposición adicional novena.** *Sociedades cooperativas calificadas como entidades sin ánimo de lucro.*

El régimen tributario aplicable a las sociedades cooperativas calificadas como entidades sin ánimo de lucro será el establecido en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.

**Disposición adicional décima.** *Arbitraje.*

1. Las discrepancias o controversias que puedan plantearse en las cooperativas, entre el Consejo Rector o los apoderados, el Comité de Recursos y los socios, incluso en el período de liquidación, podrán ser sometidas a arbitraje de derecho regulado por la Ley 36/1988, de 5 de diciembre; no obstante, si la disputa afectase principalmente a los principios cooperativos podrá acudirse al arbitraje de equidad.
2. Dado el carácter negocial y dispositivo de los acuerdos sociales, no quedan excluidas de la posibilidad anterior ni las pretensiones de nulidad de la Asamblea General, ni la impugnación de acuerdos asamblearios o rectores; pero el árbitro no podrá pronunciarse sobre aquellos extremos que, en su caso, estén fuera del poder de disposición de las partes.

**Disposición adicional undécima.** *Programas anuales para el impulso, promoción y fomento del cooperativismo.*

El Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales elaborará y llevará a cabo programas anuales para el impulso, promoción y fomento del cooperativismo, previo informe del Consejo para el Fomento de la Economía Social.

**Disposición adicional duodécima.** *Medidas de fomento para la creación de empleo.*

Serán de aplicación a los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado y a los socios de trabajo de las otras clases de cooperativas todas las normas e incentivos sobre trabajadores por cuenta ajena que tengan por objeto la consolidación y creación de empleos estables, tanto las relativas a la Seguridad Social como a las modalidades de contratación.

**Disposición adicional decimotercera.** *Regímenes forales.*

Esta Ley se aplicará sin perjuicio de los específicos regímenes forales vigentes en materia tributaria establecidos en las normas y convenios vigentes en la materia.

**Disposición transitoria primera.** *Aplicación temporal de la Ley.*

Los expedientes en materia de cooperativas iniciados antes de la vigencia de esta Ley se tramitarán y resolverán con arreglo a las disposiciones hasta ahora en vigor. El contenido de las escrituras y de los Estatutos de las sociedades cooperativas existentes a la entrada en vigor de esta Ley, no podrá ser aplicado si se opone a ésta, entendiéndose modificado o completado por cuantas normas prohibitivas o imperativas se contienen en la misma.

**Disposición transitoria segunda.** *Adaptación de las sociedades cooperativas a las previsiones de la Ley.*

Las sociedades cooperativas, constituidas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, dispondrán de un plazo de tres años a partir de la fecha de entrada en vigor de la misma, para adaptar sus Estatutos a lo establecido en esta Ley.

El acuerdo de adaptación de Estatutos deberá adoptarse en Asamblea General, siendo suficiente el voto a favor de más de la mitad de socios presentes y representados. Cualquier consejero o socio estará legitimado para solicitar del Consejo Rector la convocatoria de la Asamblea General con esta finalidad y si, transcurridos dos meses desde la solicitud no se

hubiese hecho la convocatoria, podrán solicitarla del Juez de Primera Instancia del domicilio social quien, previa audiencia de los consejeros, acordará lo que proceda designando, en su caso, la persona que habrá de presidir la reunión.

Transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la presente Ley no se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas documento alguno de sociedades cooperativas sometidas a esta Ley hasta tanto no se haya inscrito la adaptación de sus Estatutos sociales. Se exceptúan los Títulos relativos a la adaptación a la presente Ley, al cese o dimisión de consejeros, interventores, miembros del Comité de Recursos o liquidadores y la revocación o renuncia de poderes, así como a la transformación de la sociedad o a su disolución y nombramiento de liquidadores y los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

**Disposición transitoria tercera.** *Consolidación de denominaciones.*

Los certificados y registro de denominaciones realizados por el Registro de Sociedades Cooperativas hasta la entrada en vigor de la presente Ley, se entenderán a todos los efectos como consolidados.

**Disposición transitoria cuarta.** *Adaptación de la remuneración de las aportaciones voluntarias.*

Las cooperativas dispondrán de un plazo de tres años, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, para adaptar la remuneración de las aportaciones voluntarias al capital social, suscritas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, a las previsiones contenidas en la misma.

**Disposición derogatoria primera.** *Derogación de la Ley de 2 de abril de 1987.*

Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo dispuesto en la presente Ley y, en particular la Ley 3/1987, de 2 de abril, General de Cooperativas, excepto lo establecido en el capítulo III de su Título I, hasta tanto se cumpla la previsión recogida en la disposición final primera de la presente Ley.

**Disposición derogatoria segunda.** *Supresión de las cooperativas de integración.*

Se suprimen las cooperativas de integración creadas al amparo de lo dispuesto en la disposición adicional tercera del Real Decreto 84/1993, de 22 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 13/1989, de 26 de mayo, de Cooperativas de Crédito, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda de la presente Ley.

**Disposición derogatoria tercera.** *Supresión del Consejo de Fomento de la Economía Social.*

Se deroga el apartado 2 del artículo 9 bis adicionado al Real Decreto 1888/1996, de 2 de agosto, de estructura orgánica básica del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, así como las disposiciones aludidas en dicho apartado, del Real Decreto 140/1997, de 31 de enero, por el que se modifica parcialmente la estructura orgánica básica del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales y se transforma el Instituto Nacional de Servicios Sociales en Instituto de Migraciones y Servicios Sociales.

**Disposición final primera.** *Registro de Sociedades Cooperativas.*

El Gobierno, a propuesta del Ministro de Trabajo y Asuntos Sociales, procederá a aprobar en un plazo no superior a seis meses a partir de la publicación de esta Ley, el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas.

**Disposición final segunda.** *Creación de nuevas clases de cooperativas.*

El Gobierno, a propuesta del Ministro de Trabajo y Asuntos Sociales y previo informe del Consejo para el Fomento de la Economía Social, podrá crear nuevas clases de cooperativas, cuando sea preciso para el desarrollo de cualquier sector del cooperativismo.

**Disposición final tercera.** *Legalización de libros y depósito de cuentas.*

El Gobierno, a propuesta de los Ministros de Justicia y de Trabajo y Asuntos Sociales, dictará las normas necesarias para que las cooperativas tengan que legalizar los libros y depositar sus cuentas anuales en un solo Registro.

**Disposición final cuarta.** *Cuentas consolidadas del grupo cooperativo.*

El Gobierno, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, dictará las normas necesarias en las que se establecerá en qué casos el grupo cooperativo vendrá obligado a formular las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados.

**Disposición final quinta.** *Normas para la aplicación y desarrollo de la Ley.*

El Gobierno, a propuesta del Ministro de Trabajo y Asuntos Sociales, podrá dictar normas para la aplicación y desarrollo de la presente Ley.

**Disposición final sexta.** *Aplicación a las cooperativas de las disposiciones de Seguridad Social para la contratación a tiempo parcial.*

Las disposiciones de Seguridad Social previstas para la contratación a tiempo parcial, serán objeto de las modificaciones y adaptación que resulten precisas para su aplicación en el ámbito de las sociedades cooperativas de trabajo asociado e integral. A tal efecto, el Gobierno procederá en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley al correspondiente desarrollo reglamentario, en aplicación de lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley General de la Seguridad Social.

# § 7

## Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 55, de 5 de marzo de 2019
Última modificación: 29 de febrero de 2020
Referencia: BOE-A-2019-3108

I

España afronta retos importantes en materia de vivienda que, en la actualidad, se ligan de manera especial a la dificultad del acceso a la misma en régimen de alquiler. La reforma liberalizadora de 2013, además de no dar los resultados esperados en lo relativo al incremento de la oferta de vivienda y la moderación de los precios, ha situado al arrendatario de una vivienda como residencia habitual en una posición de debilidad que no responde a las condiciones mínimas de estabilidad y seguridad con las que se debe dotar al inquilino de una vivienda en posesión de justo título.

En este contexto, el Estado debe reforzar la cooperación con las Administraciones territoriales que tienen la responsabilidad de ejercer en sus respectivos ámbitos la competencia directa en materia de vivienda, adoptando una serie de medidas urgentes que contribuyan a mejorar el marco normativo para aumentar la oferta de vivienda en alquiler, equilibrando la posición jurídica del propietario y el inquilino en la relación arrendaticia, estableciendo los necesarios estímulos económicos y fiscales, y teniendo la meta de garantizar el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda.

En este sentido, cabe recordar que el artículo 47 de la Constitución Española proclama el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y, a nivel internacional, la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas en su artículo 25 sitúa la vivienda como objeto de un derecho fundamental de las personas, tan elemental y básico como el alimento, el vestido o la asistencia médica.

Ante este reto, la necesidad de adaptar el marco normativo ha llevado a diferentes agentes sociales y políticos a impulsar modificaciones en la regulación, algunas de las cuales se encuentran actualmente en tramitación parlamentaria, y en las que se destaca la urgencia y se describe la gravedad de la situación que viven actualmente muchos hogares ante el problema de la vivienda.

Por todo ello, 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.

II

El presente real decreto-ley se estructura en cuatro títulos, y se compone de cinco artículos, tres disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales. El título I introduce la necesaria reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, a través de distintas modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos entre las que destaca la extensión de los plazos de la prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda. Se recuperan los plazos establecidos con anterioridad a la reforma liberalizadora operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. De esta manera, se establece en cinco años el periodo de prórroga obligatoria, salvo en caso de que el arrendador sea persona jurídica, supuesto en que se fija un plazo de siete años, respondiendo así a las diferencias que tanto desde el punto de vista del tratamiento fiscal, como de la realidad y características de la relación arrendaticia y del desarrollo de la actividad, pueden existir en la práctica. En cuanto a la prórroga tácita, se establece que, llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, si no existe comunicación de alguna de las partes en la que se establezca la voluntad de no renovarlo realizada con cuatro meses de antelación a la finalización de los cinco o siete años en el caso del arrendador y con dos meses de antelación en el caso del inquilino, se prorrogará anualmente el contrato durante tres años más, con lo que se dota al inquilino de una mayor estabilidad que deja de estar expuesto a la prórroga anual establecida en 2013.

Además, se establecen modificaciones que inciden en el momento de la suscripción de los contratos de arrendamiento. Por un lado, se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o de aval bancario, y salvo que se trate de contratos de larga duración. Y, por otro lado, se establece por Ley que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.

En todo caso, la problemática del alquiler trae también causa de la insuficiente oferta de vivienda en alquiler en nuestro país, debido a una serie de trabas prácticas que entorpecen la reacción desde la oferta a las señales de precios, impidiendo que el mercado funcione adecuadamente. En el ámbito específico del alquiler social o asequible, el número de viviendas continúa siendo insuficiente, debido en parte al escaso uso de los mecanismos público-privados, que permiten el máximo impacto sobre el mercado de alquiler dentro de las restricciones presupuestarias existentes.

La solución equilibrada a la problemática del alquiler sólo es, por tanto, posible si la mayor protección al arrendatario se conjuga con medidas enérgicas por el lado de la oferta. Por ese motivo, la disposición adicional primera recoge un mandato al Ministerio de Fomento para asegurar que se dinamiza la oferta de vivienda en alquiler en España; con este

propósito, se encomienda al Ministerio un conjunto de acciones a realizar, entre ellas la negociación con las administraciones sectorialmente competentes, utilizando para este fin todos los instrumentos a su disposición.

Del mismo modo, para atender a la urgencia de dotar al mercado del alquiler de la necesaria información al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, ofrecer más transparencia en el desarrollo de la actividad, y servir de soporte a la articulación de medidas de política fiscal, la disposición adicional segunda regula los sistemas de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda. Para ello, se establece la creación del sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda y se recoge la posibilidad, ya desarrollada por parte de algunas comunidades autónomas, de la creación de sistemas de índices de referencia autonómicos, a los efectos de diseñar las políticas y programas públicos en materia de vivienda en sus respectivos ámbitos territoriales.

También se recoge en el título I una precisión técnica en la exclusión del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las denominadas viviendas de uso turístico, suprimiendo la limitación de que estas deban ser necesariamente comercializadas a través de canales de oferta turística y remitiendo específicamente a lo establecido en la normativa sectorial turística que resulte de aplicación.

El título II introduce modificaciones en el régimen de propiedad horizontal con objeto de impulsar la realización de obras de mejora de la accesibilidad. En primer lugar, se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios y se establece la posibilidad de que tales recursos se destinen a la realización de las obras obligatorias de accesibilidad previstas en el artículo Diez.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. En segundo lugar, se extiende la obligación de realizar tales obras de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

En materia de viviendas de uso turístico, también se recoge en el título II una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

Por su parte, el título III incorpora dos modificaciones del procedimiento de desahucio de vivienda. La primera, especifica que deberá fijarse por el órgano judicial el día y la hora exactos de los lanzamientos. La segunda, introduciendo el trámite de comunicación a los servicios sociales y, cuando afecte a hogares vulnerables, estableciendo que la determinación de la situación de vulnerabilidad producirá la suspensión del procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas por un plazo máximo de un mes, o de tres meses cuando el demandante sea persona jurídica. De esta forma se clarifica el procedimiento, introduciendo mayor seguridad jurídica y medidas específicas para atender a aquellas situaciones que demanden una mayor protección social.

El título IV, que recoge las medidas en materia económica y fiscal, incluye en primer lugar la modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, introduciendo tres medidas en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En primer lugar, se exceptúa de la obligación de repercutir el impuesto al arrendatario cuando el arrendador sea un ente público en los supuestos de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica.

En segundo lugar, se modifica la regulación del recargo previsto para los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente, mediante su remisión a la correspondiente normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, con rango de ley, al objeto de que pueda ser aplicado por los ayuntamientos mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal.

Y, por último, se crea una bonificación potestativa de hasta el 95 por ciento para los inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica, a la que podrán acogerse las viviendas sujetas a regímenes de protección pública en alquiler o

viviendas en alquiler social en las que la renta está limitada por un determinado marco normativo.

Por otra parte, para potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47 de la Constitución, resulta conveniente mejorar la fiscalidad del arrendamiento de viviendas, a fin de facilitar a los ciudadanos las condiciones de acceso a las mismas. En este sentido, se introduce una exención para determinados arrendamientos de vivienda en el 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.

Otra de las modificaciones que se introducen en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales es la ampliación del ámbito de las inversiones financieramente sostenibles para acoger la posibilidad de realizar actuaciones en materia de vivienda por parte de las Entidades Locales. Se trata de una modificación que contribuirá a eliminar barreras y paliar el grave déficit de vivienda social existente en nuestro país.

Finalmente, el real decreto-ley incluye tres disposiciones adicionales, tres disposiciones finales y dos disposiciones transitorias. La disposición adicional primera recoge el mandato al Ministerio de Fomento ya mencionado, con el fin de dinamizar la oferta de vivienda en alquiler; la disposición adicional segunda recoge la regulación de los índices de referencia del alquiler de vivienda; y la disposición adicional tercera recoge medidas de flexibilidad en la duración de convenios que tengan por objeto la ejecución de determinadas infraestructuras públicas a fin de facilitar el adecuado desarrollo de las actuaciones en ellos incluidas, entre ellas las dirigidas a conectar las ciudades mejorando su accesibilidad. La disposición final primera establece los títulos competenciales que amparan al Estado para dictar normas en las distintas materias, y las disposiciones finales segunda y tercera habilitan el desarrollo reglamentario y establecen la fecha de entrada en vigor de la norma, respectivamente. La disposición transitoria primera establece que los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la entrada en vigor del real decreto-ley continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. La disposición transitoria segunda establece un periodo de tres ejercicios presupuestarios para que las comunidades de propietarios se adapten a la nueva cuantía del fondo de reserva.

III

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.

Esta norma se ajusta a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en particular, a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

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.

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución, a propuesta del Ministro de Fomento, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de marzo de 2019,

DISPONGO:

TÍTULO I

**Medidas de reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda**

**Artículo primero.** *Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.*

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, queda modificada como sigue:

Uno. El apartado 2 del artículo 4 queda redactado en los siguientes términos:

«2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los 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 en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.»

Dos. La letra e) del artículo 5 queda redactada en los siguientes términos:

«e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.»

Tres. El artículo 7 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 7.** *Condición de arrendamiento de vivienda.*

El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.»

Cuatro. El artículo 9 queda redactado en los siguientes términos:

«1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del

derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

Cinco. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 10.** *Prórroga del contrato.*

«1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.»

Seis. El artículo 13 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 13.** *Resolución del derecho del arrendador.*

1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.

3. Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1, salvo que el referido propietario sea persona jurídica, en cuyo caso durarán siete años.»

Siete. El artículo 14 queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 14.** *Enajenación de la vivienda arrendada.*

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, o superior a siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años en caso de persona jurídica, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica.»

Ocho. El apartado 4 del artículo 16 queda redactado en los siguientes términos:

«4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando este tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador fuese persona jurídica. En todo caso, no podrá pactarse esta renuncia al derecho de subrogación en caso de que las personas que puedan ejercitar tal derecho en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.»

Nueve. El apartado 1 del artículo 18 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.»

Diez. El artículo 19 queda redactado en los siguientes términos:

«1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores y de la indemnización que proceda en virtud del artículo 22, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 o de prórroga tácita a que se refiere el artículo 10 de la presente Ley, o un nuevo inicio del cómputo de tales plazos. En todo caso, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador al que se refiere el artículo 21 de esta Ley.»

Once. El apartado 1 del artículo 20 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.»

Doce. El apartado 2 del artículo 20 queda redactado en los siguientes términos:

«2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.»

Trece. El apartado 7 del artículo 25 queda redactado en los siguientes términos:

«7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.»

Catorce. El artículo 36 queda redactado en los siguientes términos.

«1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las comunidades autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.»

Quince. La disposición adicional tercera queda redactada en los siguientes términos.

**«Disposición adicional tercera.** *Depósito de fianzas.*

1. Las comunidades autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente ley depositen el importe de la fianza regulada en el artículo 36.1 de esta ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.

2. Con objeto de favorecer la transparencia y facilitar el intercambio de información para el ejercicio de las políticas públicas, la normativa que regule el depósito de fianza a que se refiere el apartado anterior determinará los datos que deberán aportarse por parte del arrendador, entre los que figurará, como mínimo:

a) Los datos identificativos de las partes arrendadora y arrendataria, incluyendo domicilios a efectos de notificaciones.

b) Los datos identificativos de la finca, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.

c) Las características del contrato de arrendamiento, incluyendo la renta anual, el plazo temporal establecido, el sistema de actualización, el importe de la fianza y, en su caso, garantías adicionales, el tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos, y si se arrienda amueblada.»

## TÍTULO II

## Medidas de reforma del régimen de propiedad horizontal

**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.»

Tres. Se introduce un nuevo apartado 12 en el artículo Diecisiete:

«12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.»

## TÍTULO III

## Medidas de reforma de procedimiento de desahucio de vivienda

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

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el ordinal sexto del apartado 1 del artículo 249, que queda redactado en los siguientes términos:

«6.º Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta Ley.»

Dos. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 440, que quedan redactados en los siguientes términos:

«3. En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Letrado de la Administración de Justicia, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21.

Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandando, para la que servirá de citación, y el día y la hora exactos para la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días

siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador.

El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en apartado 3 del artículo 155 y en el último párrafo del artículo 164, apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.

Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá el lanzamiento en el día y la hora fijadas.

Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Letrado de la Administración de Justicia lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.

En los dos supuestos anteriores, el decreto dando por terminado el juicio de desahucio, impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Si el demandado formulara oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.

4. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora exactas para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas, sin necesidad de notificación posterior.»

Tres. Se introduce un nuevo apartado 5 en el artículo 441, en los siguientes términos:

«5. En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzará la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano.»

Cuatro. Se modifica el apartado 4 del artículo 549, que queda redactado en los siguientes términos:

«4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos.

No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento, deberá haberse procedido en los términos del artículo 441.5 de esta Ley.»

Cinco. Se modifica el apartado 1 del artículo 686, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

En el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior habrán de incluirse las indicaciones contenidas en el artículo 441.5, produciendo iguales efectos.»

## TÍTULO IV

## Medidas económicas y fiscales en materia de vivienda y alquiler

**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.»

Dos. El apartado 4 del artículo 72 queda redactado en los siguientes términos:

«4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto. Dentro de este límite, los ayuntamientos

podrán determinar mediante ordenanza fiscal un único recargo o varios en función de la duración del período de desocupación del inmueble.

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado de acuerdo con lo que se establezca en la correspondiente normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, con rango de ley, y conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal. En todo caso, la declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro.»

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.»

Cuatro. Con efectos a partir de 1 de enero de 2019, se introduce en el apartado 1.B) de la Disposición adicional decimosexta, la referencia al programa «152. Vivienda.», que se suma a los ya recogidos en el mismo.

**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.I.B) 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.»

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

**(Anulada).**

**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.

**Disposición adicional tercera.** *Convenios en materia de infraestructuras.*

**(Anulada).**

**Disposición transitoria primera.** *Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley.*

Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en este real decreto-ley.

**Disposición transitoria segunda.** *Plazo de adaptación de la cuantía del fondo de reserva.*

El incremento de la cuantía destinada al fondo de reserva establecida en la modificación de la letra f) del artículo Noveno.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se podrá llevar a cabo a lo largo de los tres ejercicios presupuestarios siguientes a aquel que se encuentre en curso a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley.

**Disposición final primera.** *Títulos competenciales.*

1. Los artículos primero y segundo, así como las disposiciones transitorias de este real decreto-ley se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de legislación civil.

2. El artículo tercero de este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6ª de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación procesal.

3. Los artículos cuarto y quinto de este real decreto-ley se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general.

4. Las disposiciones adicionales primera y segunda de este real decreto-ley se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

5. La disposición adicional tercera de este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.18.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas, procedimiento administrativo común y legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas, entre otras materias.

**Disposición final segunda.** *Desarrollo reglamentario.*

El Gobierno podrá dictar las normas reglamentarias necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en este real decreto-ley.

**Disposición final tercera.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 8

## Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 187, de 8 de julio de 2020
Última modificación: 2 de agosto de 2022
Referencia: BOE-A-2020-7432

[ . . . ]

CAPÍTULO VI

**Medidas en el ámbito de la Vivienda**

**Artículo 31.** *Especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada.*

1. Se considerará oneroso, aunque en su título de constitución no se contemple el abono de canon o precio, el derecho de superficie o concesión demanial que tenga por finalidad la promoción del alquiler asequible o social constituido como consecuencia de la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada.

2. En los casos en que colaboren diferentes Administraciones Públicas, o sus entidades dependientes o vinculadas, ya se rijan por el derecho público o privado, para la constitución del referido derecho de superficie o concesión demanial, el instrumento administrativo de colaboración que se formalice, que se ajustará a la normativa autonómica de vivienda y suelo, podrá tener una duración de hasta 80 años.

3. El acuerdo delimitará entre sus firmantes los derechos y obligaciones que cada uno ostenta frente al superficiario o el concesionario durante las fases tanto de construcción del edificio como de alquiler de las viviendas, así como el tipo y el alcance de los mismos. En ningún caso, la Administración General del Estado o sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de suelo y vivienda podrán ostentar responsabilidades derivadas del derecho de superficie posteriores al inicio del arrendamiento de vivienda en régimen de alquiler asequible o social. En todo caso, el título de constitución del derecho de superficie o de la concesión demanial respetará lo dispuesto en el citado acuerdo administrativo.

4. De acuerdo con la normativa autonómica de aplicación, las viviendas destinadas al alquiler asequible o social podrán tener la consideración de viviendas con protección pública, de conformidad con los requisitos y características establecidas en el instrumento administrativo de colaboración. Los terrenos pertenecientes a la Administración General del Estado o a sus entidades dependientes o vinculadas que, en virtud del instrumento administrativo de colaboración, puedan quedar adscritos temporalmente a la promoción del

alquiler asequible o social, lo harán de manera preferente sobre cualquier otro destino que convencionalmente se hubiera acordado sobre los mismos, revirtiendo a aquéllas, una vez extinguido el acuerdo por el vencimiento de su plazo de duración, libres de condiciones o cargas modales.

5. La participación de la Administración General del Estado en los acuerdos administrativos para la promoción del alquiler asequible o social podrá realizarse a través de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) mediante la formalización de un convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y dicha entidad pública. Dicho convenio establecerá los ámbitos geográficos de actuación, las modalidades de participación de SEPES, y estimará las aportaciones a realizar por el Estado y garantizará la sostenibilidad económica de SEPES por cualquier obligación o incidencia derivada de la ejecución de los acuerdos administrativos o los derechos de superficie constituidos sobre terrenos de su titularidad. La vigencia se extenderá hasta el cumplimiento completo de las obligaciones asumidas por SEPES en el acuerdo administrativo.

[ . . . ]

**Información relacionada**

- Véase, en cuanto a la extensión del plazo de solicitud y de duración de moratorias y suspensiones concedidas al amparo de la presente disposición, los arts. 7 y 8 del Real Decreto-ley 3/2021, de 2 de febrero, por el que se adoptan medidas para la reducción de la brecha de género y otras materias en los ámbitos de la Seguridad Social y económico. Ref. BOE-A-2021-1529
- El Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio ha sido convalidado por Acuerdo del Congreso de los Diputados, publicado por Resolución de 22 de julio de 2020. Ref. BOE-A-2020-8634

# § 9

## Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 76, de 30 de marzo de 2022
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2022-4972

I

La invasión de Ucrania por parte de Rusia está generando importantes consecuencias en todos los órdenes. Por un lado, desde el punto de vista humanitario, ha dado lugar al desplazamiento de millones de refugiados, que siguen llegando a la Unión Europea. Asimismo, el inicio de la guerra impide el regreso a Ucrania de muchos ucranianos que se encuentran en situación de estancia en nuestro país (actualmente en torno a 114.000).

Por otro, ha agravado el choque de oferta que viene sufriendo la economía europea desde el verano de 2021 a causa de la escalada del precio del gas natural y ha añadido además una elevada incertidumbre respecto a su duración e intensidad. El precio del gas natural, que, dado el diseño del mercado eléctrico europeo determina en gran medida el precio de la electricidad, se ha multiplicado por cinco en un año, subiendo un 25 % desde el inicio de la invasión. El petróleo casi ha doblado su precio durante el último año, subiendo un 20% desde finales de febrero de 2022, mientras el precio del trigo ha aumentado el 30 % en el mismo periodo. Se ha producido así un aumento abrupto y generalizado de costes de las materias primas y los bienes intermedios, añadido al que ya se venía produciendo como consecuencia de los cuellos de botella en las cadenas de producción debidos a las fricciones generadas por la rápida recuperación económica tras la pandemia. Las consecuencias económicas de esta evolución son un aumento de la tasa de inflación y una ralentización del ritmo de crecimiento.

España está entre los Estados Miembros de la Unión Europea menos expuestos a los efectos directos de la invasión de Ucrania. La diversificación de las fuentes de aprovisionamiento de gas es muy alta y la relación comercial, de inversión y financiera con Rusia y Ucrania es modesta. Sin embargo, los efectos económicos indirectos son considerables, sobre todo a través del aumento del precio del gas y del petróleo, pero también a través del encarecimiento o la escasez de otras materias primas agrícolas y minerales.

El choque de oferta para la economía europea asociado a la escalada de los precios de la energía puede ser de una intensidad semejante a la del segundo choque del petróleo de finales de los años setenta del siglo pasado. La economía española afronta esta situación

desde una posición sólida, con el nivel de empleo más alto desde 2008 y en plena ejecución del programa de reformas e inversiones del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que tiene en la transición energética uno de sus cuatro ejes principales. No obstante, la tasa de inflación ha subido desde un nivel cercano a cero a principios de 2021 hasta situarse por encima del 5 %, reflejando primero el impacto directo de los precios de la energía y, de manera más reciente, su traslación a los precios de los bienes y servicios que la utilizan en sus procesos de producción. La subida de los precios de la energía está afectando de manera particular a aquellos sectores que la utilizan de manera intensiva y tienen poca capacidad de trasladarla a precios, como el transporte por carretera, la pesca, la agricultura y la ganadería. La subida de los precios de la electricidad y su efecto sobre la inflación afectan también a la renta disponible de los hogares, en particular a la de los más vulnerables.

La respuesta europea a la agresión injustificada a Ucrania está guiada por tres principios: unidad, determinación y solidaridad. El 4 de marzo de 2022, el Consejo de la Unión Europea, en su formación de Justicia y Asuntos de Interior (JAI), aprobó la Decisión de Ejecución (UE) 2022/382 del Consejo, de 4 de marzo de 2022, por la que se constata la existencia de una afluencia masiva de personas desplazadas procedentes de Ucrania en el sentido del artículo 5 de la Directiva 2001/55/CE y con el efecto de que se inicie la protección temporal.

España participa también de esta reacción, habiendo declarado su compromiso decidido e inquebrantable de apoyar al pueblo ucraniano y de velar por su bienestar y atender sus necesidades. Por Acuerdo del Consejo de Ministros de 8 de marzo de 2022, se ha ampliado la protección temporal otorgada en virtud de la Decisión de Ejecución (UE) 2022/382 del Consejo, de 4 de marzo de 2022, a personas afectadas por el conflicto de Ucrania que puedan encontrar refugio en España. Asimismo, por Orden PCM/169/2022, de 9 de marzo, por la que se desarrolla el procedimiento para el reconocimiento de la protección temporal a personas afectadas por el conflicto en Ucrania, se han implementado las normas necesarias para el reconocimiento individual de esta protección temporal, dictándose resolución en el plazo de 24 horas desde la correspondiente solicitud.

Estos mismos principios van a guiar la respuesta de política económica, siendo fundamental la acción coordinada para garantizar la eficacia y protección del mercado interior, así como un marco justo de competencia entre las empresas en toda la Unión Europea. Debe darse una respuesta contundente para afrontar las consecuencias económicas y sociales de la guerra con medidas eficaces en el corto plazo y medidas que aceleren la acción a medio y largo plazo en materia de transición energética que viene impulsando el Gobierno, en particular a través de la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Para ello, el Gobierno ha decidido impulsar un Plan Nacional, que comprende tanto medidas normativas como no normativas, y que ha sido elaborado tras un proceso de diálogo con los sectores más afectados, los agentes sociales, las Comunidades Autónomas y los partidos políticos. Al igual que en la respuesta a la pandemia, el Gobierno está comprometido con el diálogo social, y actuará con flexibilidad para adaptarse a la evolución de la situación y facilitar la protección de los distintos sectores y colectivos.

Los objetivos básicos de las medidas que conforman este Plan de Respuesta son la bajada de los precios de la energía para todos los ciudadanos y empresas, el apoyo a los sectores más afectados y a los colectivos más vulnerables y el refuerzo de la estabilidad de precios. Se trata de limitar los costes económicos y sociales de la distorsión de naturaleza geopolítica en el precio del gas, atajar de raíz el proceso inflacionista y facilitar la adaptación de la economía a esta situación de naturaleza temporal, reforzando al mismo tiempo las bases de la recuperación económica y de la creación de empleo de calidad.

II

En el ámbito energético, desde el segundo semestre del año 2021, Europa está sufriendo una crisis de precios de la energía que no es comparable a ninguna otra en la historia del proyecto de integración europeo tanto por su duración como por su impacto sobre las economías domésticas, la competitividad de las empresas y la industria en los mercados globales y el crecimiento económico a medio y largo plazo.

Una situación que se ha agravado con la invasión de Ucrania por Rusia el pasado 24 de febrero de 2022 impulsando abruptamente al alza la cotización del gas natural en los principales mercados organizados europeos y el precio de la electricidad en los mercados mayorista hasta niveles nunca antes registrados. A modo ilustrativo, el 8 de marzo del año 2022, el precio medio de la electricidad del mercado diario en España ascendió a 544,98 €/MWh, alcanzando ese mismo día su valor horario máximo de 700 €/MWh en el pico de consumo de la noche (hora 20), cuando el precio medio de la electricidad desde la liberación de la generación en el año 1998 se sitúa en el entorno de los 45 €/MWh, es decir, más de diez veces.

Estas recientes subidas están estrechamente ligadas al «efecto contagio» del mercado eléctrico por los altos precios del gas natural derivados del mecanismo de formación de precios existente conforme a los principios que establece la normativa europea. De hecho, el 7 de marzo de 2022, se registró en el mercado ibérico de gas (MIBGAS), el récord al cierre del producto con entrega el día siguiente (D+1) de 214,36 €/MWh, es decir, de nuevo diez veces superior a la medida del gas natural desde la entrada en funcionamiento de MIBGAS.

En este contexto de emergencia energética, económica, climática y social, la Comisión Europea el 8 de marzo de 2022 publicó la Comunicación con orientaciones para regular los precios en circunstancias excepcionales para mitigar el impacto de esta subida de los precios sobre los consumidores.

En el contexto anterior, el Gobierno ha implementado un ambicioso paquete de medidas para contrarrestar el incremento de los precios mayoristas antes mencionado, entre las que cabe destacar las aprobadas por medio del Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, de medidas urgentes para mitigar el impacto de la escalada de precios del gas natural en los mercado minoristas de gas y electricidad, y del Real Decreto-ley 23/2021, de 26 de octubre, de medidas urgentes en materia de energía para la protección de los consumidores y la introducción de transparencia en los mercados mayoristas que han abordado la problemática energética desde una faceta omnicomprensiva, con medidas específicas para el sector doméstico, medidas de ámbito mayorista con mayor incidencia para el sector industrial, y tanto para el sector eléctrico como gasista.

Como ha puesto de relieve la Comisión Europea en su Comunicación de 23 de marzo, la invasión rusa de Ucrania está añadiendo preocupaciones sobre la oferta a la difícil situación preexistente, exacerbando la volatilidad de los precios de la energía, que están alimentando la inflación, perjudicando a la economía europea y repercutiendo en su recuperación de la crisis de la COVID-19. Esta grave situación de naturaleza geopolítica ya no solo tiene fuertes repercusiones desde un punto de vista estrictamente económico y de señal de precio, sino que adquiere una relevancia adicional desde la perspectiva de la seguridad de suministro, cuyos riesgos adicionales requieren ser anticipados y abordados de manera decidida.

La escalada de los precios de la electricidad en los mercados mayoristas, impulsados fundamentalmente por el incremento de la cotización del gas natural en los mercados («hubs») internacionales y de los derechos de emisión de $CO_2$ del mercado europeo ETS («European Union Emissions Trading System»), está teniendo importantes consecuencias en el conjunto de la sociedad y del tejido empresarial e industrial, habida cuenta del rol esencial que la electricidad desempeña tanto en el normal desenvolvimiento de los consumidores domésticos como en la competitividad de las empresas e industrias. Todo ello en un contexto de transición energética que, si bien imprescindible para lograr los objetivos de descarbonización a los que se ha comprometido el Reino de España en el ámbito europeo e internacional, en algunos casos se traduce en nuevos retos que deben abordarse de forma urgente.

En definitiva, en este contexto de alta volatilidad, incertidumbre e inestabilidad de precios energéticos, resulta imprescindible abordar nuevas medidas de ámbito energético que contribuyan a reforzar la seguridad de suministro y garantice un precio asequible a todos los sectores, desde el ámbito doméstico al conjunto del tejido productivo en todo el territorio nacional. Estas medidas deberán abordarse, una vez más, desde una visión omnicomprensiva, que combine medidas de naturaleza coyuntural para frenar la escalada de precios, entre las que se destacan las medidas de ámbito fiscal, con medidas de marcado carácter estructural, fomentando el autoconsumo y promoviendo la integración de nuevas tecnologías renovables que permitan reducir el precio del mercado mayorista de electricidad

al tiempo que reducen la dependencia de otros combustibles energéticos [que son, por lo general, en su práctica totalidad importados], aumentando de este modo nuestra seguridad energética y nuestra capacidad de autoabastecimiento, disminuyendo potencialmente la importación, de acuerdo con el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030.

El incremento desorbitado del precio de la electricidad en los mercados mayoristas que viene sucediéndose fundamentalmente desde el segundo semestre de 2021, agravado en el último mes por la invasión rusa de Ucrania, acaba trasladándose a los precios minoristas, en algunos casos de forma inmediata, y en otros de manera más diferida (dependiendo del grado de indexación de los contratos minoristas a la evolución del pool mayorista), pero en cualquier caso acaba teniendo unos impactos evidentes en el conjunto de la sociedad y en el tejido empresarial, como vienen poniendo de manifiesto las últimas actualizaciones del índice de precios al consumo, con la consecuente pérdida de poder adquisitivo para los consumidores domésticos y una pérdida de competitividad para la industria y el sector servicios.

En un escenario marcado por la incertidumbre y la alta volatilidad de los precios de la electricidad, la situación descrita se caracteriza por la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar un conjunto de medidas encaminadas en el corto plazo a reducir el precio de la electricidad en el mercado mayorista y a prestar apoyo a los consumidores domésticos y a las empresas a hacer frente a los elevados precios de la energía, al tiempo que se hace imprescindible acelerar la transición ecológica para reducir las emisiones y la dependencia de los combustibles fósiles importados, para estar mejor protegidos contra las subidas de precios.

Este escenario se reproduce también en el sector del transporte. En efecto, el ascenso del precio de los combustibles es común a todas las ramas de actividad y el transporte marítimo no ha quedado al margen con subidas medias del HFO del 21,3 % (hasta los 724 dólares por tonelada, $/t), del 27,5 % para el VLSFO (987 $/t) y el MGO un 30,5 % (1.180 $/t) desde el comienzo del año 2022 con una escalada a partir del inicio del ataque a Ucrania. La partida del precio del combustible supone aproximadamente un 80% del total de gastos de explotación de un buque por lo que el impacto de estas subidas repercute de manera directa en la viabilidad económica de las líneas de navegación, especialmente en aquellas donde estas subidas no pueden verse trasladadas a los precios que pagan los usuarios del transporte.

Por su parte, en el ámbito del transporte terrestre por carretera, el conflicto en Ucrania ha derivado en un aumento del coste de los combustibles extraordinario, una partida que supone del orden del 30% de los costes de esta actividad, añadiéndose además la elevación de costes que también se está produciendo en otras partidas como neumáticos, lubricantes, etc.

La dimensión de este aumento de costes en partidas esenciales dentro de esta actividad, y la rapidez con la que se ha producido, se focalizan en un segmento de la actividad del transporte que tiene una dificultad estructural para trasladar de manera inmediata estos aumentos de costes a sus clientes, lo que ha derivado en un deterioro extraordinario en la viabilidad económica de este segmento.

Por otro lado, como se ha señalado, la invasión rusa de Ucrania ha desencadenado un incremento de la incertidumbre, restricciones a los flujos comerciales con Rusia y Bielorrusia y mayores precios de materias primas energéticas y no energéticas que hacen más difícil el contexto en el que las empresas deben operar. Por ejemplo, el incremento sustancial en los precios de la electricidad y el gas aumentan el coste de un suministro esencial para una variedad de sectores productivos, incluyendo algunos de los más afectados por la crisis de la COVID-19. En algunos casos, este incremento de los costes energéticos puede poner en riesgo la cobertura de las necesidades de liquidez a corto plazo.

En respuesta a esta nueva coyuntura, el 8 de marzo de 2022 la Comisión Europea publicó la Comunicación «Repower EU: Acción conjunta para una energía más asequible, segura y sostenible» en la que, entre otros aspectos, reconoció el papel potencial de las ayudas de Estado para apoyar a las empresas y sectores gravemente afectados por la evolución geopolítica actual. Tal y como se indicaba en la citada Comunicación, el 23 de marzo de 2022 la Comisión Europea aprobó un nuevo marco temporal, sobre la base del

artículo 107.3 (b) del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea –que alude a una grave perturbación en la economía de un Estado miembro– para evaluar las ayudas de Estado dirigidas a hacer frente a los efectos económicos de la invasión rusa de Ucrania.

Esta situación hace necesario adoptar medidas para mitigar las consecuencias negativas a corto plazo de la invasión y para facilitar los ajustes estructurales para responder a la nueva situación económica. En particular, es crucial evitar que las tensiones de liquidez asociadas al incremento del precio de la energía pongan en riesgo la supervivencia de empresas viables y generen presiones generalizadas en la estructura de costes y precios de la economía.

También en el ámbito agrario, la situación de Ucrania ha afectado de manera especial a un sector cuya importancia estratégica deriva de que su producción garantiza el abastecimiento de alimentos a la población. Pero además, en términos económicos, el Sistema Agroalimentario y Pesquero español supone en la actualidad cerca de un 10 % del PIB y ocupa a más 2,8 millones de personas. Por otra parte, vertebra el territorio nacional desarrollando su actividad en 6.671 municipios en los cuales se encuentran censadas 7,5 millones de personas, esto es, afecta directamente a la economía del 16 % de la población española. No en vano, el medio rural reúne al 82,0 % del total de municipios de España. De hecho España posee una superficie total de 50,6 millones de hectáreas, de las que un 52 % son tierras dedicadas al sector primario. A mayor abundamiento, el sector primario tiene aproximadamente 1 millón de explotaciones y exportan 53.848 M€, lo que supone el 21 % del total exportaciones de la economía, equilibrando la balanza exterior española gracias a sus 18.693 M€ de saldo positivo.

En cuanto al consumo energético, España ocupa la sexta posición en consumo de energía por parte del sector agrario y forestal, con un valor de 2.612 ktep, suponiendo un 3 % del consumo energético del país, mientras que el sector pesquero somos los segundos en consumo de la UE, con 298 Ktep. También nos encontramos entre los primeros países de la UE en consumo energético en la Industria Agroalimentaria, con 2.368 Ktep. Es decir, el sector agroalimentario consume el 6,8 % de la energía del país y los sectores primarios son de los más expuestos de la Unión Europea a las variaciones del precio de la energía ya que en consumo neto están entre los primeros de la Unión.

Por otra parte, las actividades agraria y pesquera presentan una demanda y una oferta prácticamente inelásticas, lo que les hace sufrir en primer término, y con efecto multiplicador, cualquier variación en el precio de los inputs de producción. Así en el marco de una afectación transversal, con diferentes grados de intensidad a todos los sectores, el incremento de los costes de la energía hace insostenible la actividad de ciertos subsectores agrarios y de la actividad pesquera en su totalidad en el corto plazo.

De hecho, el sector primario se considera vulnerable y estratégico por sus propias características e idiosincrasia, pues se trata de un sector atomizado, estacionario y con una elevada rigidez de la demanda, a lo que se le añade la propia naturaleza perecedera de la producción. A mayor abundamiento, actualmente sufre un desequilibrio estructural, alcanzándose en la actualidad cotas sin precedentes de incrementos de costes, con la consiguiente potencial pérdida de tejido productivo y de empleo, ya que se ha visto afectado muy severamente por un conjunto de circunstancias desfavorables que se han precipitado en los últimos tiempos.

En primer lugar, nos encontramos ante una escasez de precipitaciones durante un periodo de tiempo prolongado que está comprometiendo la viabilidad de los cultivos, fenómeno que viene padeciendo España de forma recurrente. Así, se han producido episodios de sequía en tiempos recientes durante los años 2005, 2012 y 2017, que han precisado la adopción de medidas paliativas complementarias al seguro agrario para compensar las rentas de los agricultores y ganaderos afectados y que este año ha derivado en la necesaria aprobación por parte del Gobierno en el Real Decreto-ley 4/2022, de 15 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo al sector agrario por causa de la sequía.

De hecho, su directa dependencia del medio físico y el hecho que desde el inicio del año hidrológico la reserva hidráulica peninsular (uso consuntivo) se sitúe en un 40 % de su capacidad (15.771 $hm^3$), 20 puntos menos de la media de los últimos diez años y que las precipitaciones acumuladas hayan sido de 254,3 mm, un 32 % inferior al valor normal, harán

sin duda afectar también a la disponibilidad de cosecha nacional y por ende a la rentabilidad de las explotaciones.

También es evidente que las condiciones climatológicas tienen una influencia decisiva en el desarrollo de la actividad pesquera, ya que determinan las jornadas que se puede faenar, y además el fenómeno del cambio climático tiene un impacto en las condiciones de los océanos (temperatura, ph, salinidad) que repercute en el comportamiento de las poblaciones pesqueras.

De acuerdo con los datos consolidados más recientes, los consumos intermedios en cuanto a la pesca extractiva representan cerca del 50 % del valor añadido bruto de esta actividad. Las partidas más afectadas son los costes energéticos, lubricantes, repuestos, pertrechos, reparación, mantenimiento y gastos en aparejos, alcanzando un coste anual que ronda los 900 millones de euros. La subida generalizada de costes impacta de forma determinante en esta actividad en la que difícilmente es posible modificar o flexibilizar de forma inmediata el modelo de producción.

Asimismo, el sector de la acuicultura en España no es ajeno a la tendencia alcista de los precios por la invasión rusa a Ucrania. Esta subida se percibe en todos los elementos que son necesarios para poder llevar a cabo esta actividad.

Para producir sus pescados y mariscos, las empresas del sector acuícola español necesitan electricidad para filtrar, oxigenar y bombear, así como piensos elaborados a base de cereales, harinas de pescado, aceites vegetales, leguminosas, aceites de pescado. Otros costes son los productos veterinarios y elementos de empaquetado para transporte (pallets, cajas de porex, etiquetas, marchamos).

La invasión de Ucrania ha agravado de forma crítica la situación que ya atravesaban buena parte de los sectores agrarios y pesqueros, caracterizada por un incremento sostenido de los costes de producción, derivados del aumento de los precios de las materias primas para alimentación animal y de los precios de la energía y de los combustibles. La guerra ha venido a afectar directamente al suministro mundial de alimentos (sobre todo trigo, maíz, cebada y aceite de girasol) y a los precios de los fertilizantes, así como a los de la energía, provocando subidas de precios que se suman a una situación socioeconómica ya difícil, debido a la COVID-19 o la sequía antes mencionada.

Y es que Ucrania y Rusia son actores principales en el mercado mundial de cereales y oleaginosas. Ucrania representa el 10 % del mercado mundial del trigo, el 13 % del mercado de la cebada, el 15 % del mercado del maíz y es el actor más importante en el mercado del aceite de girasol (más del 50 % del comercio mundial). Por lo que respecta a Rusia, estas cifras son respectivamente el 24 % (trigo), el 14 % (cebada) y el 23 % (aceite de girasol). Rusia es también un importante exportador de pescado blanco, en particular de abadejo de Alaska para la industria de transformación (16 % del suministro). Amén de que Ucrania es el cuarto proveedor de alimentos de la UE y una fuente clave de cereales (52 % de las importaciones de maíz de la UE, 19 % del trigo blando), aceites vegetales (23 % de las importaciones de la UE) y semillas oleaginosas (22 % de las importaciones de la UE, especialmente colza 72 % de las importaciones de la UE).

La situación de presión sobre los mercados de materias primas y costes de insumos ocasionada por la invasión de Ucrania se suma a la mencionada vulnerabilidad de nuestro sistema alimentario, ya que antes de la invasión, los mercados de productos básicos estaban experimentando una importante subida de precios, que los mercados agrícolas sintieron a través de los aumentos de los costes de la energía y los fertilizantes, y el consiguiente aumento de los precios agrícolas.

Además de la exposición directa a la subida de los precios de la energía, el sector alimentario está expuesto a los efectos inflacionistas de una serie de productos y servicios directamente relacionados con la guerra. El sector es el principal consumidor de fertilizantes y productos fitosanitarios, pero también de maquinaria y materiales de envasado de alimentos, y se ve afectado por el aumento de los costes de transporte internacional.

No en vano el índice de precios de los fertilizantes se sitúa en máximos en el análisis realizado desde 2010 ya que el gas natural es el principal determinante del precio de los fertilizantes nitrogenados; representando en ocasiones casi la totalidad de los costes variables de los insumos para su producción. De hecho, algunos productores de fertilizantes de la UE interrumpieron temporalmente su producción porque los costes energéticos eran

demasiado elevados. Y adicionalmente hay que tener en cuenta que el suministro de fertilizantes también se está viendo afectado por las restricciones a las importaciones de fertilizantes desde Rusia y Bielorrusia

Otro sector que está sufriendo gravísimas consecuencias del conflicto bélico es el ganadero. El fortísimo aumento de los costes de los insumos está ejerciendo un efecto sistémico sobre los márgenes, a los que hay que sumar los efectos de la sequía que sufre nuestro país y que está provocando una menor disponibilidad de pastos y, por tanto, una mayor necesidad de suplementación en la alimentación animal a precios muy elevados.

Del mismo modo, el sector acuícola depende de la disponibilidad de materias primas para la elaboración de piensos, representando este gasto más de la mitad del coste total de producción.

Se estima que el impacto combinado de estos aumentos de los costes de la energía, los fertilizantes, los cereales y los aceites son especialmente grave para la ganadería. De hecho, los incrementos de los precios de los piensos desde el inicio de la guerra, el pasado 24 de febrero, superan el 20 % en la práctica totalidad de sectores ganaderos, lo que se suma a los incrementos de precios acumulados respecto al año pasado, que pueden incluso superar el 50 % o llegar incluso al el 83 % si comparamos con los precios de 2020. E indudablemente el incremento de los precios de los piensos está comprometiendo la viabilidad de los sectores ganaderos, que se encontraban en situaciones comprometidas.

A este fuerte incremento de precio de los insumos derivado de la crisis de suministros que padece actualmente la economía mundial se suma la actual situación internacional: Ucrania es uno de los principales exportadores de trigo, maíz, girasol, harina y aceite de girasol, por lo que la paralización de sus ventas al exterior ha impactado en las cotizaciones internacionales de materias primas destinadas a la alimentación animal. España importa de Ucrania anualmente una media de 2,7 millones de toneladas de maíz, el 22 por ciento de las importaciones españoles y es el segundo proveedor después de Brasil. También importa 233.000 de toneladas de torta de girasol, que suponen el 68 por ciento de las importaciones que España realiza de este producto, así como aproximadamente 500.000 de toneladas de aceite de girasol. De esta forma, la paralización total de estas importaciones, unido al incremento del precio de estas materias primas, puede provocar situaciones de gran tensión en los abastecimientos a corto plazo, al verse interrumpidos completamente los flujos de suministro, y además introduce un nuevo elemento de inestabilidad y alza de precios, especialmente en el precio de los abonos y fertilizantes y en el de la energía, vinculados a las subidas de los cereales, del gas, del petróleo y de la electricidad, que contribuirá a un agravamiento de la situación actual por las restricciones o vetos que afectan a las relaciones comerciales con Rusia y por las dificultades de comercio con Ucrania, que pone en riesgo la viabilidad del sector si no se adoptan medidas inmediatas para aliviar los efectos gravosos de tal coyuntura.

Adicionalmente, el impacto también ha repercutido en los mercados financieros, señaladamente en lo que respecta a la liquidez y a la volatilidad de los mercados en el comercio de productos básicos, afectando de forma sistémica al base general de la economía, lo que en su conjunto hace que pueda suponer un riesgo para su continuidad, siendo este un sector clave en la actividad económica general española.

De hecho, la Comisión Europea ha activado el Mecanismo Europeo de Preparación y Respuesta ante las Crisis de Seguridad Alimentaria cuyo objetivo es mejorar los esfuerzos de coordinación de las administraciones europeas y nacionales, así como de los países extracomunitarios pertinentes y de las partes interesadas del sector privado, para garantizar el suministro de alimentos y la seguridad alimentaria en tiempos de crisis. Habiéndose reunido ya en dos ocasiones y donde se han expuesto los problemas a los que se enfrenta el sector agro, y que han derivado en la Comunicación de la Comisión Europea «Garantizar la seguridad alimentaria y reforzar la resiliencia de los sistemas alimentarios». Pero no ha sido ésta la única respuesta, destacando la Aprobación del Marco Temporal relativo a las medidas de ayuda estatal destinadas a respaldar la economía tras la agresión contra Ucrania por parte de Rusia.

Adicionalmente, dentro del sector pesquero, el pasado día 25 de marzo, la Comisión activó la aplicación del artículo 26 del Reglamento (UE) 2021/1139 del Parlamento Europeo y del Consejo de 7 de julio de 2021 por el que se establece el Fondo Europeo Marítimo, de

Pesca y de Acuicultura, y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2017/1004, mediante el cual es posible articular mecanismos de compensación a los operadores del sector pesquero y del sector de la acuicultura en caso de acontecimientos excepcionales que generen una perturbación significativa de los mercados, como es el caso.

La agresión a Ucrania ha provocado, en consecuencia, una afectación sistémica a un sector prioritario y esencial para la actividad económica española, que puede poner en riesgo no sólo la viabilidad de las explotaciones agrícolas y ganaderas y de la actividad pesquera, y acuícola sino que puede afectar de forma indirecta y sistémica a los más de 2,8 millones de trabajadores que desarrollan su actividad en el sistema agroalimentario y pesquero, y comprometer una producción de alimentos sostenible, social, económica y medioambiental.

Finalmente, es necesario proteger de las consecuencias económicas y sociales de la guerra a los trabajadores y sectores vulnerables. Por un lado, para proteger el empleo y el tejido empresarial ante la situación que en las empresas pueda causar la invasión de Ucrania o el aumento de los precios o costes energéticos, y las distorsiones económicas que ello conlleva. Por otro, para aliviar la incidencia que este aumento inesperado de los precios está teniendo en la situación de las personas más desfavorecidas. Además, no puede olvidarse a otros colectivos especialmente vulnerables, como los menores, víctimas de violencia contra las mujeres y víctimas de trata de seres humanos y explotación sexual en el marco de la crisis humanitaria provocada por la guerra, cuya debida salvaguarda exige igualmente una actuación inmediata por parte de los poderes públicos.

III

El real decreto-ley se estructura en una parte expositiva y una parte dispositiva, conformada por cuatro títulos, divididos, a su vez, en 51 artículos, 20 disposiciones adicionales, 8 disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y 43 disposiciones finales.

El título I contempla medidas en el ámbito energético y se estructura en 7 capítulos. El capítulo I recoge diversos mecanismos para garantizar la competitividad de la industria intensiva en consumo de energía.

En el ámbito empresarial, la electricidad se sitúa en muchos casos como un insumo más a incorporar en los procesos industriales, afectando de manera directa a su competitividad. Es por ello que garantizar una electricidad sostenible, asequible, fiable y segura se erige como una de las principales prioridades en materia de política energética.

Mención especial merecen aquellas industrias especialmente intensivas en el uso de electricidad como parte de sus procesos de transformación industrial, ya que para estos aquellas notas de sostenibilidad, asequibilidad, fiabilidad y seguridad de suministro adquieren aún si cabe mayor relevancia. En estos casos, una eventual incertidumbre en torno al logro de alguno de estos objetivos podría amenazar de forma inevitable su viabilidad y supervivencia económica, con el consecuente impacto en términos de creación de empleo y de contribución al producto interior bruto de España, más aún si se tiene en cuenta el efecto tractor y multiplicador de estas industrias en términos indirectos e inducidos. Por ello, los esfuerzos para garantizar la competitividad de estas industrias deben, si cabe, redoblarse, máxime teniendo en cuenta el actual contexto de escalada de los precios de los productos energéticos en general y de la electricidad en particular, en los que la competitividad del sector industrial se está viendo particularmente comprometida.

Al mismo tiempo, la demanda de energía eléctrica asociada a dichos consumos energéticos contribuye de forma innegable a la seguridad de suministro, ya que se trata de una demanda firme, flexible y predecible, otorgando a la operación del sistema un recurso idóneo para garantizar, en todo momento, el equilibrio entre oferta y demanda de energía eléctrica en el territorio nacional, por lo que su disponibilidad ofrece en sí misma una ventaja de la que el conjunto del sistema eléctrico logra beneficiarse. Además, su empleo se hace en detrimento de otras fuentes de aportación de flexibilidad al sistema, como son la generación a partir de combustibles fósiles emisoras de gases de efecto invernadero, por lo que su uso contribuye de manera indirecta a reducir la dependencia energética de estos productos energéticos, principales responsables de la actual crisis de precios en los mercados energéticos mayoristas.

En el contexto anterior, se ha juzgado necesario articular un mecanismo de apoyo temporal que permita garantizar la competitividad de la industria electrointensiva.

En concreto, el instrumento regulatorio propuesto se configura como una reducción temporal del ochenta por ciento de los costes correspondientes a los peajes de acceso a las redes de transporte y distribución de electricidad, como parte de los costes regulados que se encuentran insertos en la factura de electricidad asociada a dichos consumos. Dicha medida, que tendrá efectos desde el 1 de enero y estará en vigor de manera excepcional hasta final de año, permitirá contrarrestar, al menos de forma parcial, el incremento del peso del coste de la energía dentro de los conceptos que conforman la factura eléctrica. A su vez, la reducción afectará tanto a los términos de potencia como de energía activa de los peajes de acceso, para los segmentos tarifarios y para cada periodo horario que resulte, en cada caso, de aplicación.

Podrán beneficiarse aquellos consumidores que cuenten con el certificado de consumidor electrointensivo otorgado por la Dirección General de Industria y Pequeña y Mediana Empresa, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1106/2020, de 15 de diciembre, por el que se regula el Estatuto de los consumidores electrointensivos. Esta condición previa garantiza que los eventuales beneficiarios del presente mecanismo de apoyo reúnan una serie de características y requisitos en materia de predictibilidad del consumo, de gestión y eficiencia energética, en materia de contratación y en el ámbito del empleo y la actividad productiva, que aseguran la eficacia de la medida prevista.

En suma, las obligaciones de los consumidores que dispongan de este certificado ponen de manifiesto que el mecanismo de apoyo previsto en este real decreto-ley se encuentra íntimamente relacionado con un sector, el electrointensivo, cuyos retornos en términos industriales y energéticos a nivel nacional merece la pena salvaguardar.

Adicionalmente, el acceso a este mecanismo de apoyo se articula de forma dinámica, de tal forma que podrán beneficiarse de dicha medida los nuevos consumidores que logren acreditar su condición durante el periodo de vigencia de la medida, y, de manera equivalente, quedarán excluidos de la aplicación de dicha medida aquellos consumidores que pierdan tal condición durante el periodo de aplicación de este instrumento regulatorio.

El carácter temporal de la medida, circunscrita a un entorno coyuntural de precios de la electricidad caracterizados por su alta volatilidad, ligado a su configuración como un mecanismo de apoyo a la industria electrointensiva en los términos antes descritos, homologable a otras medidas llevadas a cabo por otros Estados miembros del entorno, permite concluir la compatibilidad del mismo con las directrices comunitarias y el mercado único. En este sentido, la medida propuesta contribuye a salvaguardar la competitividad de las industrias sometidas a riesgo de fuga de carbono, pero sin que la intensidad del apoyo pueda llegar a menoscabar la competitividad al otro lado de la frontera, por lo que medida no supone un deterioro del marco de igualdad de condiciones que preside el mercado único europeo. En cualquier caso, el carácter excepcional de la medida, enmarcado en un contexto de escalada de precios que ha llevado a los países a adoptar medidas extraordinarias para garantizar la supervivencia de empresas e industrias, permite colegir que la medida no tendrá ninguna afectación en términos estructurales a largo plazo para el tejido empresarial a uno y otro lado de la frontera.

Finalmente, la medida, que deberá ejecutarse de forma efectiva por parte de las distribuidoras de energía eléctrica sobre aquellos CUPS (código universal de punto de suministro) que cuenten con la certificación de consumidor electrointensivo, traerá consigo previsiblemente una merma de ingresos para el conjunto del sistema eléctrico, por la menor recaudación procedente de los peajes de acceso a la red de transporte y distribución. Por ello, y al objeto de garantizar el principio de sostenibilidad económica y financiera del sistema eléctrico consagrado en el artículo 13 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, se ha previsto la disposición de un crédito extraordinario por importe de 225 millones de euros en el presupuesto del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, para compensar la posible merma de ingresos. Dicha cuantía se transferirá a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, quien lo integrará en el sistema de liquidaciones del sector eléctrico.

Por otro lado, este capítulo también recoge una línea de ayudas directas para la industria gas intensiva, con el objetivo de compensar los mayores costes incurridos por el aumento

del coste del gas, por un importe total de 125 millones de euros, que se financiarán con un crédito extraordinario.

La ayuda individual para cada beneficiario consistirá en una cantidad fija que dependerá de su sector de actividad y de su número de empleados, con una cuantía máxima de 400.000 euros que viene determinada por el Marco Temporal de Ayudas de Estado para apoyar la economía como consecuencia de la invasión rusa de Ucrania.

El capítulo II incluye medidas para la actualización del régimen retributivo específico de la producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración de alta eficiencia y residuos. El incremento del precio de mercado mayorista, que afecta de forma muy negativa a los consumidores residenciales e industriales, supone sin embargo la percepción de ingresos extraordinarios en determinadas tecnologías de producción de energía eléctrica, que no están expuestas al aumento de los costes del gas natural, ni de los derechos de emisión y que sin embargo ven incrementados sus ingresos por la venta de energía eléctrica de forma muy significativa.

Una parte importante de las instalaciones que se benefician de esta situación de alto precio de mercado, son beneficiarias del régimen retributivo específico, regulado en el artículo 14 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, y en el Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos. Las instalaciones con derecho a percibir el régimen retributivo específico, perciben, por un lado, ingresos por vender su energía eléctrica en los mercados y adicionalmente, perciben ingresos del régimen retributivo específico, en la forma de retribución a la inversión y de retribución a la operación.

La retribución del régimen retributivo específico se calcula de forma que complemente a los ingresos obtenidos por vender la energía en el mercado, para garantizar que las instalaciones alcanzan una rentabilidad razonable. Por lo tanto, el nivel de retribución de este régimen tiene una gran dependencia de algunas de las hipótesis que se han adaptado para su cálculo, como son, entre otras, el precio de mercado eléctrico, del que dependen los ingresos por venta de la energía, o la rentabilidad razonable.

Debido a lo anterior, el artículo 14.7 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, regula los procesos de revisión y actualización periódica de los parámetros retributivos del régimen. Antes de cada periodo regulatorio, de 6 años de duración, se podrá revisar y actualizar cualquiera de los parámetros retributivos a excepción de la vida útil regulatoria y el valor estándar de la inversión inicial. Adicionalmente, antes de cada semiperiodo regulatorio, de tres años de duración, se podrán revisar las estimaciones de ingresos por la venta de la energía generada, valorada al precio del mercado de producción. De esta forma se prevé que pueda ser revisada, de forma más frecuente, una de las variables que tiene una influencia relevante en los valores de la retribución a la inversión y retribución a la operación y que además tiene una alta volatilidad. Además, prevé, que al menos anualmente se actualicen los valores de retribución a la operación para aquellas tecnologías cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible, ya que este componente de la estructura de costes también tiene una alta volatilidad.

Desde la aprobación del régimen retributivo específico, las revisiones antes citadas se han realizado según lo previsto, mediante la aprobación de la Orden ETU/130/2017, de 17 de febrero, por la que se actualizan los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, a efectos de su aplicación al semiperiodo regulatorio que tiene su inicio el 1 de enero de 2017, de la Orden TED/171/2020, de 24 de febrero, por la que se actualizan los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, a efectos de su aplicación al periodo regulatorio que tiene su inicio el 1 de enero de 2020 y del resto de órdenes de actualización semestral de la retribución a la operación para las instalaciones tipo cuyos costes de explotación dependen esencialmente del precio del combustible.

La actualización de los parámetros retributivos llevada a cabo por la Orden TED/171/2020, de 24 de febrero, para el segundo periodo regulatorio, comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2025, estimó los ingresos por la venta de la energía en el mercado en base a determinados precios del mercado eléctrico,

concretamente para los años 2020, 2021 y 2022 dichos precios son 54,42 €/MWh, 52,12 €/MWh y 48,82 €/MWh.

En 2020, como consecuencia de la pandemia del COVID-19, se produjo una reducción significativa del consumo de energía eléctrica, lo que produjo una reducción del precio del mercado. El precio medio del mercado eléctrico correspondiente al periodo comprendido durante el estado de alarma, entre el 14 de marzo de 2020 y el 20 de junio de 2020, fue de 22,74 €/MWh, es decir, 31,68 €/MWh menor al que se había estimado para el año 2020 en la Orden TED/171/2020, de 24 de febrero. Esto suponía una fuerte merma sobre los ingresos previstos por la venta de energía en el mercado, que afectaba especialmente a aquellas instalaciones tipo con una mayor exposición al precio de mercado y que presentaban altos costes de explotación. Por lo anterior, se aprobó el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica, que estableció el mandato de actualizar, para determinadas instalaciones tipo, el valor de la retribución a la operación aplicable durante el periodo en el que se encontraba en vigor el estado de alarma, lo que supuso una revisión al alza de la retribución a la operación, para compensar la reducción de ingresos por la venta de energía en el mercado.

Como se ha expuesto anteriormente, el precio medio del mercado diario e intradiario del año 2021 ha aumentado de forma excepcional, hasta situarse en 111.90 €/MWh, es decir, 59,78 €/MWh por encima del valor que se había estimado para el año 2021 en la Orden TED/171/2020, de 24 de febrero. Esto ha supuesto unos ingresos superiores, en 3.150 millones de euros, a los ingresos estimados que se utilizaron para actualizar el régimen retributivo específico.

Previsiblemente esta situación se volverá a producir al cierre de 2022, ya que las cotizaciones de los contratos de futuros de la energía eléctrica con entrega en 2022, negociados durante los últimos seis meses de 2021, se sitúan por encima de los 120 €/MWh, lo que previsiblemente supondrá unos ingresos superiores, en 3.750 millones de euros, a los ingresos estimados que se utilizaron para calcular el régimen retributivo específico.

Los ciudadanos y empresas no solo sufren el impacto del elevado precio del mercado eléctrico, sino que, además, deben hacer frente al pago de los cargos del sistema eléctrico destinados a financiar el régimen retributivo específico. Mientras las instalaciones que perciben la retribución del régimen retributivo específico se benefician de altos ingresos por la venta de su energía.

Por lo anterior, teniendo en cuenta el excepcional escenario de precios elevados, y de la misma forma que se consideró necesario adoptar medidas ante la bajada de precios derivada de la pandemia del COVID-19, resulta imprescindible actuar de forma urgente para revisar la estimación del precio medio del mercado eléctrico que se tiene en cuenta para el cálculo del régimen retributivo específico. En este real decreto-ley se establece la actualización de los parámetros retributivos del régimen retributivo específico para el año 2022. Esta revisión se realizará de forma equivalente a la actualización que se realiza antes de cada semiperiodo regulatorio, y tiene como objetivo considerar correctamente los ingresos de mercado, para ajustar los ingresos que las instalaciones deben percibir en concepto de régimen retributivo específico. Esta revisión garantiza que las instalaciones tipo alcanzan la rentabilidad razonable establecida para el periodo regulatorio, ya que los ingresos percibidos por la venta de la energía en el mercado más los ingresos del régimen retributivo específico son suficientes para cubrir los costes y obtener dicha rentabilidad razonable. Esta reducción del coste del régimen retributivo específico permite la reducción de los cargos del sistema eléctrico y, por lo tanto, de precio final de la energía, lo que alivia el esfuerzo que están realizando los ciudadanos y empresas.

La medida propuesta consiste en la actualización de los parámetros retributivos establecidos para el año 2022 en la Orden TED/171/2020, de 24 de febrero, afectando a todas las instalaciones tipo, para lo cual se da el mandato de aprobación de una orden ministerial, en el plazo de 2 meses. La actualización se realizará siguiendo la metodología establecida en el Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, de manera similar a la actualización prevista al finalizar cada semiperiodo regulatorio, con las siguientes particularidades reguladas en este real decreto-ley.

Se realiza una estimación del precio del mercado para los años 2022, 2023 y 2024, que serán calculados como la media aritmética de las cotizaciones de los contratos de futuros anuales, negociados en el mercado de futuros de electricidad organizado por OMIP durante los últimos seis meses de 2021. De este modo, se mantiene la metodología de estimación prevista en el artículo 22.1 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio.

A su vez, en aplicación del artículo 22 del citado real decreto, se realiza el ajuste por desviaciones en el precio del mercado de los años 2020 y 2021, para lo cual se utilizan los valores del precio medio anual del mercado diario e intradiario calculados por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, para cada año natural, como media aritmética de los precios horarios del mercado diario e intradiario, ajustándose a lo previsto en el artículo 22.4 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio. La normativa prevé que este ajuste se realice al finalizar el semiperiodo, por lo que se habría aplicado con independencia de este real decreto-ley, un año más tarde.

No obstante, 2021 ha sido un año en el que determinadas tecnologías han tenido la mayor parte de su producción en periodos donde los precios han sido menores al precio medio anual. Por lo tanto, el precio medio no refleja de forma precisa los ingresos que han percibido, siendo necesario, corregir dicho precio medio con los coeficientes de apuntamiento de cada tecnología para calcular el ajuste por desviaciones en el precio del mercado. Por lo anterior, para la correcta aplicación del ajuste por desviaciones de los años 2020 y 2021, que influyen sobre los parámetros retributivos del año 2022, y para la consideración del ajuste por desviación del precio de mercado del año 2022, que influye en los parámetros retributivos del semiperiodo regulatorio que tiene su inicio el 1 de enero de 2023, se considera necesario modificar a la mayor brevedad el artículo 22.3 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, de modo que tenga en consideración el coeficiente de apuntamiento real de cada tecnología al aplicar el precio medio anual del mercado diario e intradiario.

Por otro lado, el aumento de la energía negociada en los mercados a plazo produce una reducción en la volatilidad del precio final de la energía percibido por el consumidor, ya que se reduce su exposición a la volatilidad del mercado diario. Sin embargo, el mecanismo de ajuste por desviaciones en el precio del mercado desincentiva la venta de energía en los mercados a plazo, ya que cubre el riesgo de desviaciones en el precio de mercado diario e intradiario. Por esta razón, se modifica el artículo 22 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, de forma que el valor de ajuste por desviación del precio de mercado de los años 2023 y posteriores sea nulo. Esta medida se adopta desde 2023 para que las instalaciones dispongan de tiempo suficiente para adaptar su estrategia en la venta de su energía. Adicionalmente, se modifica el artículo 22.1 para dar mayor certidumbre a los titulares de las instalaciones, concretando el periodo a considerar para estimar el precio de mercado en base a los futuros de OMIP. De esta forma, los titulares de las instalaciones podrán cubrir el riesgo de desviación del precio de mercado en los mercados de futuros.

Para aquellas tecnologías cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible, se considera oportuno revisar, además de los ingresos procedentes del mercado, los costes de explotación que dependen fundamentalmente del precio del combustible y del precio de los derechos de emisión.

Para la estimación del precio del combustible se utilizará la metodología prevista en la Orden IET/1345/2015, de 2 de julio, por la que se establece la metodología de actualización de la retribución a la operación de las instalaciones con régimen retributivo específico, que se basa en las variaciones semestrales del coste de las materias primas y, en su caso, de los peajes de acceso, para la actualización de la retribución a la operación. Dicha Orden IET/1345/2015, de 2 de julio, prevé que la actualización de la retribución a la operación se realizará semestralmente, por lo que se habría aplicado con independencia de este real decreto-ley.

Por otro lado, la estimación del precio del derecho de emisión de $CO_2$ para el año 2022 y posteriores se calculará como la media aritmética de las cotizaciones diarias de los contratos de futuros de derechos de emisión de $CO_2$ para el año 2022 negociados durante los últimos seis meses de 2021. Esta metodología de estimación se asemeja a la utilizada para la estimación de los precios del mercado eléctrico.

En todo caso, la revisión de parámetros del año 2022 se realiza de manera adicional a las revisiones previstas en la normativa. De este modo se mantiene la revisión prevista para

el segundo semestre de 2022 para las tecnologías cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible, que se realizará de acuerdo con la Orden IET/1345/2015, de 2 de julio. También se mantiene la revisión que se realizará antes del semiperiodo que tiene su inicio el 1 de enero de 2023, donde se ajustará la desviación del precio real respecto del estimado para el año 2022, y se realizarán nuevas estimaciones de precios para los años 2023, 2024, 2025 y siguientes. Esta revisión, que se realizará a finales de este mismo año, aporta una mayor seguridad a los titulares de las instalaciones, ya que en un contexto de volatilidad de precios del mercado permite ajustar los precios estimados en el corto plazo.

Finalmente, al objeto de minimizar el impacto económico derivado de la diferencia entre los valores de retribución actualizados y las cantidades ya liquidadas desde el 1 de enero de 2022, se propone que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia realice los ajustes que correspondan en las siguientes liquidaciones, incorporando los derechos de cobro u obligaciones de pago generados.

Por otra parte, la metodología de actualización de la retribución a la operación que establece la Orden IET/1345/2015, de 2 de julio, para las instalaciones tipo cuyos costes de explotación dependen esencialmente del precio del combustible, contempla una actualización semestral en base a la evolución de los precios de los combustibles, y en el caso de las tecnologías que utilizan mayoritariamente gas natural, también se considera la variación de los peajes de acceso a la red gasista.

Debido precisamente al contexto de volatilidad en los precios de los combustibles y en los precios de los derechos de emisión, que a su vez tienen influencia en los precios del mercado eléctrico, se considera necesario la adaptación de la citada metodología para reflejar de forma más eficiente la relación entre dichos parámetros.

Por lo anterior, se da el mandato de aprobar, en el plazo de dos meses, una nueva metodología, que será de aplicación desde el 1 enero de 2023, para la actualización de la retribución a la operación de las instalaciones tipo cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible, que revise con carácter anual los ingresos por venta de energía en el mercado y los costes de explotación que dependen del precio del combustible y del precio de los derechos de emisión. Esta nueva metodología sustituirá a la prevista en la Orden IET/1345/2015, de 2 de julio.

El artículo 14.4 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, establece las bases de la actualización de la retribución a la operación de las instalaciones tipo cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible, por lo que es necesario regular con el mismo rango normativo, las directrices de la nueva metodología, que estará orientada a fomentar que los titulares de las instalaciones operen las plantas minimizando las emisiones y sus costes asociados, de forma que los derechos de emisión de $CO_2$ mantengan su carácter incentivador en el proceso de descarbonización, tal y como se presupone de una empresa eficiente y bien gestionada.

El capítulo III recoge medidas para la agilización de los proyectos de energías renovables con la finalidad de acelerar la descarbonización y reducir la dependencia energética. Se establece un procedimiento de determinación de afección ambiental para proyectos de energías renovables con vigencia temporal, de aplicación en el ámbito de competencia estatal, que también podrá ser aplicado por las Comunidades Autónomas en su ámbito de competencias.

El fomento de las energías renovables constituye uno de los pilares más importantes del proceso de transición energética que debe acometer España para lograr la descarbonización de la nuestra economía en 2050, cumpliendo así los compromisos adquiridos frente a la UE y en el Acuerdo de París.

Así, el artículo 3 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, prevé que en el año 2030 deberá alcanzarse una penetración de energías de origen renovable en el consumo de energía final de, al menos, un 42 %, un sistema eléctrico con, al menos, un 74 % de generación a partir de energías de origen renovable.

Teniendo presente el artículo 4.2 de la Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, se establecen como criterios conjuntos para someter los proyectos de energías renovables a este procedimiento,

que sus líneas aéreas no se encuentren incluidas en el Anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, sean proyectos eólicos con una potencia igual o inferior a 75 MW o proyectos de energía solar fotovoltaica con una potencia igual o inferior a 150 MW y que, no ubicándose en medio marino ni en superficies integrantes de la Red Natura 2000, estén ubicados íntegramente en zonas de sensibilidad baja y moderada según la «Zonificación ambiental para la implantación de energías renovables», herramienta elaborada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

El resultado de este procedimiento es la detección de efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. El informe podrá determinar la obligación de someter la autorización del proyecto a las condiciones que se estime oportuno para mitigar o compensar posibles afecciones ambientales del mismo, así como a condiciones relativas al seguimiento y plan de vigilancia del proyecto o bien, podrá determinar someterlo al procedimiento de evaluación ambiental que establece la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si procede. Por ello, la instalación no podrá ser objeto de autorización de construcción o explotación si no se respetan dichas condiciones.

Otra medida que se introduce en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, es la priorización del despacho de los expedientes que correspondan a proyectos de generación mediante energías renovables ubicados en zonas de sensibilidad baja y moderada conforme a la «Zonificación ambiental para la implantación de energías renovables».

Respecto de la simplificación de los procedimientos de autorización de los proyectos de generación mediante energías renovables competencia de la Administración General del Estado que se han descrito anteriormente, se declaran de urgencia por razones de interés público, consistentes en la reducción de la dependencia energética, la contención de precios y la garantía del suministro. Por ello, será de aplicación la reducción de plazos y demás efectos establecidos por el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Se efectuará de manera conjunta la tramitación y resolución de las autorizaciones previa y de construcción definidas, acumulándose los trámites de información y de remisión del proyecto de ejecución a las distintas Administraciones, organismos o, en su caso, empresas de servicio público o de servicios de interés general en la parte de la instalación que pueda afectar a bienes y derechos a su cargo, y simultaneándose con el trámite de información pública. El procedimiento para los proyectos para los que los promotores hayan solicitado su declaración como de utilidad pública se acumula en sus trámites equivalentes a este procedimiento. Tras ello, el área funcional o, en su caso, dependencia de Industria y Energía dará traslado inmediato del expediente y de su informe a la Dirección General de Política Energética y Minas a efectos de resolución.

Por otro lado, las instalaciones solares fotovoltaicas flotantes abren nuevas oportunidades para aumentar la capacidad de generación eléctrica de origen renovable, especialmente en países con una alta densidad de población y escasez de suelo disponible. Tienen ciertas ventajas sobre los sistemas terrestres, como un mejor rendimiento energético gracias a los efectos de enfriamiento del agua y la disminución de polvo, entre otros aspectos.

La posibilidad de agregar capacidad solar flotante a las centrales hidroeléctricas existentes es de particular interés. La capacidad solar se puede utilizar para aumentar la producción de dichas instalaciones y optimizar las infraestructuras de evacuación ya existentes, y también puede ayudar a gestionar los períodos de baja disponibilidad de agua. Otra posible ventaja de la energía solar flotante puede ser la reducción de la evaporación, ya que los paneles solares proporcionan sombra y limitan el efecto de la evaporación, lo que se entiende de especial importancia en medios áridos, así como la reducción o eliminación del sombreado de los paneles por su entorno, o la no necesidad de una preparación importante del terreno. Igualmente, la sombra proporcionada por estos solares flotantes también ayuda a reducir la presencia de floraciones de algas en cuerpos de agua dulce.

En cualquier caso, dado que el concepto de fotovoltaica flotante es reciente y aún poco explorado, no existen estudios sistemáticos sobre los posibles impactos causados por dichas instalaciones, en especial, con referencia a la influencia sobre el potencial ecológico de la masa receptora, aunque otro tipo de impactos ambientales a menudo parecen justificar este

tipo de proyectos. Se entiende, por tanto, necesario establecer programas de seguimiento con el fin de conocer las características de estas instalaciones.

En síntesis, por medio de este real decreto-ley se modifica la Ley de Aguas a fin de determinar el marco que ha de regir las concesiones administrativas precisas para la puesta en servicio de plantas solares fotovoltaicas ubicadas en el dominio público hidráulico, o sobre otras infraestructuras hidráulicas de titularidad de la Administración General del Estado o de los Organismos de cuenca y conectadas a las redes de transporte o distribución de energía eléctrica.

Junto a lo anterior, es necesario tener en cuenta que la Administración General del Estado construye y explota importantes infraestructuras hidráulicas que posibilitan una adecuada gestión de los recursos hídricos disponibles, tanto convencionales como no convencionales (aguas desaladas o regeneradas), para ponerlos al servicio de las actividades y usos del agua que requiere la sociedad. El gran impacto del coste energético en los sectores productivos, en la distribución del agua y en el funcionamiento de estas infraestructuras no puede constituir un obstáculo insalvable para lograr otros fines que benefician al conjunto de esa sociedad y la protegen de situaciones de insostenibilidad.

Por lo anterior, resulta necesario desarrollar medidas que tiendan a atenuar este impacto, facilitando el empleo de instalaciones solares fotovoltaicas en la producción de nuevos recursos hídricos procedentes de la desalinización o de la regeneración de las aguas. Medidas que permitan la aplicación de energías renovables que minimicen el coste energético y, con ello, el coste final del recurso. Dichas medidas permitirán dotar a las infraestructuras hidráulicas que se construyan o estén ya construidas de instalaciones fotovoltaicas que se integrarán como un elemento más de la obra hidráulica.

En el capítulo IV se establecen medidas por las que se regulan determinados aspectos del otorgamiento de los permisos de acceso y conexión. En este sentido, y con la finalidad fomentar el autoconsumo asociado a nueva generación de energía eléctrica de origen renovable en grandes consumidores, se libera parte de la capacidad de la red de transporte reservada para la realización de concursos de acceso para lograr unos menores costes energéticos y reforzar la competitividad de la industria española y contribuir a su descarbonización. Por otra parte, se modifican las normas aplicables a la convocatoria de concursos de capacidad de acceso con el objetivo de asegurar un desarrollo continuo y ordenado de las instalaciones de generación de origen renovable.

El capítulo V contiene medidas enfocadas a la reducción de la intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero durante el ciclo de vida de los combustibles.

El artículo 7 bis de la Directiva 98/70/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de octubre de 1998, relativa a la calidad de la gasolina y el gasóleo y por la que se modifica la Directiva 93/12/CEE del Consejo, establece que deben haberse reducido las emisiones de gases de efecto invernadero durante el ciclo de vida por unidad de energía del combustible o energía suministrada en el transporte hasta el 10 por ciento, un 6 por ciento con carácter obligatorio y el 4 por ciento restante con carácter indicativo, en comparación con el nivel medio de emisiones de gases de efecto invernadero por unidad de energía de los combustibles fósiles utilizados en la Unión Europea en 2010.

Esta reducción debe alcanzarse gradualmente, y consiste en una reducción del 6 por ciento mediante el uso de biocarburantes, combustibles alternativos y reducciones en la quema en antorcha *(flaring)* y venteos en los emplazamientos de producción, un objetivo indicativo adicional del 2 por ciento obtenida mediante el uso de tecnologías respetuosas con el medio ambiente, incluida la captura y el almacenamiento de carbono, y mediante el uso de vehículos eléctricos, y otro objetivo indicativo adicional del 2 por ciento obtenido mediante la compra de créditos con arreglo al Mecanismo de Desarrollo Limpio del Protocolo de Kioto.

La Directiva (UE) 2015/652, del Consejo, de 20 de abril de 2015, por la que se establecen métodos de cálculo y requisitos de notificación de conformidad con dicha Directiva 98/70/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la calidad de la gasolina y el gasóleo, establece en su anexo II, el nivel medio de las emisiones de gases de efecto invernadero por unidad de energía derivada de los combustibles fósiles utilizados en la Unión Europea en 2010, cuyo valor es de 94,1 g de $CO_{2eq}$/MJ.

El Real Decreto 235/2018, de 27 de abril, por el que se establecen los métodos de cálculo y requisitos de información en relación con la intensidad de las emisiones de gases

de efecto invernadero de los combustibles y la energía en el transporte; se modifica el Real Decreto 1597/2011, de 4 de noviembre, por el que se regulan los criterios de sostenibilidad de los biocarburantes y biolíquidos, el Sistema Nacional de Verificación de la Sostenibilidad y el doble valor de algunos biocarburantes a efectos de su cómputo; y se establece un objetivo indicativo de venta o consumo de biocarburantes, establece el método de cálculo que deberán utilizar los sujetos obligados, para determinar la intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero de los combustibles y la energía suministrados, comparando las reducciones que hayan realizado con el valor de referencia anterior, a efectos de valorar la reducción de emisiones alcanzada. Asimismo, establece las obligaciones de información de dichos sujetos a este respecto.

Este real decreto-ley establece el objetivo de reducción de la intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero durante el ciclo de vida de los combustibles y energía suministrados en el transporte de la citada directiva, que es de un 6 %, en comparación con el valor de referencia de las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los combustibles fósiles utilizados en la Unión Europea en 2010, que es de 94,1 g de $CO_{2eq}$/MJ. También establece un objetivo de reducción de carácter indicativo que alcanza el 4 %.

En el mismo se especifican los sujetos obligados al cumplimiento de los citados objetivos, así como los combustibles y energía a los que les es de aplicación.

Por otro lado, se hace referencia a la obligación de información a este respecto, por parte de los sujetos obligados, estableciendo que deberán presentar la información y documentación, auditada por empresa independiente, según lo establecido en el Real Decreto 235/2018, de 27 de abril, o regulación que lo sustituya.

Se dispone que el método de cálculo que deberán utilizar los sujetos obligados para determinar la intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero de los combustibles y la energía que suministran, comparando las reducciones que hayan realizado con el valor de referencia previsto, es el establecido en el citado real decreto.

Ya en el capítulo VI, y con el fin de mitigar de manera inmediata el impacto en empresas y familias de la escalada del precio de los carburantes que ha provocado la agresión militar a Ucrania, resulta urgente crear una bonificación extraordinaria y temporal en el precio de determinados productos energéticos.

Así, las empresas de los sectores de la economía española fuertemente dependientes de estas fuentes de energía, y especialmente el sector del transporte, verán amortiguado de forma inmediata el efecto, sobre su situación económica, de la subida extraordinaria y repentina de sus precios.

La extensión de la bonificación al resto de la ciudadanía persigue reducir el impacto que el contexto provoca, directa e indirectamente, en las economías domésticas, ya muy afectadas por el crecimiento de precios de la energía anteriores a la agresión a Ucrania y por los efectos que todavía tiene la crisis del COVID-19.

Para garantizar la viabilidad de la bonificación y asegurar la máxima rapidez en su implementación, es imprescindible la colaboración en la gestión de los titulares de los derechos de explotación de las instalaciones de suministro de combustibles y carburantes al por menor, así como de las empresas que realicen ventas directas a los consumidores finales de los productos objeto de la bonificación. De esta manera los consumidores, beneficiarios de la bonificación, conocerán y podrán comprobar directamente su efecto en la adquisición de los productos, garantizándose en todo caso la sostenibilidad del modelo de colaboración por medio de un eficaz sistema de anticipos a cuenta y devoluciones.

Finalmente, en el capítulo VII se regula la prestación patrimonial de carácter público no tributario temporal a realizar por los operadores al por mayor de productos petrolíferos. Como se ha señalado, a causa de factores exógenos y endógenos, acentuados por la crisis de la guerra de Ucrania, se están sufriendo graves tensiones en los mercados energéticos que están afectando significativamente a la economía mundial. Dichas tensiones se están reflejando en una escalada de precios creciente de los productos energéticos, en especial, de los hidrocarburos, que está sufriendo con carácter general, toda la ciudadanía y, en particular, nuestros sectores productivos.

En este punto, no debe ignorarse que de acuerdo con la exposición de motivos de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos «los suministros del sector de hidrocarburos tienen una especial importancia para el desenvolvimiento de la vida

económica que supone que el Estado debe velar por su seguridad y continuidad». En este punto, debe reiterarse que el Estado tiene dentro de sus funciones constitucionales la de garantizar la estabilidad del sistema energético.

Por tanto, al objeto de paliar las graves consecuencias que la citada escalada de precios está teniendo sobre nuestro tejido productivo y, en general, sobre todos los ciudadanos, resulta urgente articular una prestación patrimonial de carácter público no tributario que se inscribe dentro de las actuaciones llevadas a cabo por el Estado al objeto de luchar contra la misma.

La prestación, en última instancia, responde a la necesidad de asegurar que determinados agentes del sector energético, especialmente implicados en la distribución de hidrocarburos, contribuyan a financiar las ayudas establecidas en orden a reducir el impacto de la escalada de los precios de estos productos.

No obstante, y por coherencia con el objetivo final perseguido, los citados operadores quedan exonerados de esta prestación cuando se comprometan a realizar de forma inequívoca un descuento en las ventas de determinados productos a los consumidores finales, estableciéndose un estricto sistema de control de este compromiso.

El título II, de medidas en materia de transportes, se estructura en dos capítulos, relativos al transporte marítimo y portuario y al transporte por carretera y ferrocarril, respectivamente. En el primero de ellos, se incluyen tanto medidas relativas a la tripulación de nacionalidad ucraniana, como encaminadas a aliviar la situación económica de las empresas del sector.

Así, se establece la prolongación voluntaria de los contratos temporales de trabajo y extensión de las autorizaciones de residencia temporal y trabajo por cuenta ajena, de los tripulantes ucranianos enrolados en buques mercantes de bandera española. Y es que la guerra en Ucrania ha generado una situación de incertidumbre en los tripulantes de nacionalidad ucraniana, que suponen una parte sustancial del conjunto de tripulantes de la flota mundial y que también tienen presencia en buques de bandera española. La posibilidad a la que enfrentan los tripulantes ucranianos en buques mercantes de bandera española es que, tras la finalización de su contrato, prevista por la legislación española en un máximo de seis meses, dentro de un periodo de doce meses, a través de contratos duración determinada por circunstancias de la producción las empresas no pueden prolongar estos contratos, ni siquiera a petición del marino.

Adicionalmente, las autorizaciones de residencia temporal y trabajo por cuenta ajena que permiten a los marinos extracomunitarios, ucranianos en este caso, trabajar en buques mercantes de pabellón español, tienen un límite máximo de nueve meses dentro de un periodo de doce meses consecutivos. Estas limitaciones hacen que las opciones que enfrenta un marino ucraniano tras finalización de su contrato sean las de retornar a Ucrania o solicitar el estatus de refugiado, no pudiendo optar por permanecer embarcado en buques mercantes de bandera española aun cuando sea esta última su opción su preferida.

Con esta medida se permite que, si así lo desean, los tripulantes ucranianos de buques mercantes españoles puedan prolongar sus contratos de trabajo hasta el límite máximo previsto por el Convenio Internacional sobre el Trabajo Marítimo, 2006 (CTM) y modifica asimismo los plazos de la autorización de residencia temporal y trabajo por cuenta ajena que resulten necesarios para poder dar cumplimiento efectivo a esta posibilidad de prolongar los contratos.

En segundo lugar, y partiendo de la configuración de los puertos extrapeninsulares de titularidad estatal situados en Ceuta, Melilla, Canarias y Baleares, como elementos claves para garantizar la seguridad en la cadena de suministro a la población y al tejido económico general en los respectivos territorios, resulta imprescindible mantener la calidad y frecuencia de los servicios de conexión con la península. A tales efectos, se plantea una medida compensatoria y transitoria de rebaja de las tasas portuarias del buque (T-1) y de la mercancía (T-3) con el objetivo de mejorar las condiciones de explotación de dichas líneas, coadyuvando a soportar el incremento de costes que las mismas vienen sufriendo.

Finalmente, se incorporan medidas respecto a la actividad o tráficos mínimos establecidos en los títulos concesionales, permitiendo a las Autoridades Portuarias reducir o eliminar, motivadamente, los tráficos mínimos exigidos para el año 2022, en aquellas concesiones que están sufriendo el impacto negativo que la reciente situación de incremento

de los costes energéticos en su actividad, además de sobre aquellas que se hayan podido ver afectadas por operar tráficos con origen o destino Ucrania.

La aplicación de esta medida se realizará a instancia del concesionario, y en todo caso deberá partir del hecho de que se haya producido una reducción en 2022 del volumen de tráficos operados por las referidas concesiones, o parámetro que sirva para la medición de su actividad, respecto de las cifras correspondientes a 2021.

Para el caso de las terminales marítimas que operen tráficos de líneas regulares de pasajeros con los puertos de Marruecos, Ceuta y Melilla, se amplía el objeto de eliminación o reducción del cumplimiento del compromiso de los tráficos mínimos, con el fin de paliar los efectos de reducción general de la actividad que se viene padeciendo en los últimos meses desde la aparición de la pandemia del COVID-19, por lo que el ejercicio de comparación para establecer la aplicabilidad de la medida será 2019.

Los tráficos mínimos, como manifestación del principio de explotación razonable del dominio público portuario, son susceptibles de reducción siempre que se den circunstancias excepcionales y externas que impongan una reducción o supresión de actividad justificadas y motivadas, con carácter transitorio, a los efectos de las posibles penalizaciones por su incumplimiento, que tienen naturaleza indemnizatoria y no tributaria.

La modificación de los tráficos mínimos, sustanciada por los trámites del artículo 88 del TRLPEMM, surtirá efectos en la cuota mínima de la tasa de actividad, cuando la actividad se realice con ocupación privativa del dominio público portuario y se hubiera adoptado como base imponible el volumen de tráfico.

Por su parte, el capítulo II incluye las medidas en el sector del transporte por carretera y ferrocarril, comenzando por las ayudas directas a empresas y profesionales especialmente afectados por la subida de los precios de los carburantes.

Así, en el transporte de mercancías por carretera la dimensión de este aumento de costes en partidas esenciales dentro de esta actividad, y la rapidez con la que se ha producido, se focalizan en una actividad que tiene una dificultad estructural para trasladar de manera inmediata estos aumentos de costes a sus clientes, lo que ha derivado en un deterioro extraordinario en la viabilidad económica de esta actividad, siendo además un sector esencial para el país ya que es responsable del 95% del transporte de mercancías en España.

En el caso del transporte de viajeros, a los aumentos de costes derivados del aumento del precio de combustibles, se suma la baja demanda de estos servicios que aún pervive por los efectos de la pandemia, de modo que la nueva problemática ha venido a profundizar los problemas de viabilidad económica que ya se venían produciendo en esta rama de actividad. Todo ello se agrava especialmente en el transporte discrecional, al que se añaden las incertidumbres que se abren en los nuevos periodos turísticos, que es previsible que se vean afectados por la actual crisis.

Se requiere por tanto una acción urgente para apoyar de forma rápida y decidida a las empresas del sector, incluyendo líneas de ayuda directa que garanticen la liquidez de las mismas y la compensación de los costes extraordinarios que han soportado derivado de la guerra en Ucrania, siguiendo el espíritu y condicionantes marcados en el Marco Temporal relativo a las medidas de ayuda estatal destinadas a respaldar la economía tras la agresión contra Ucrania por parte de Rusia recientemente aprobado por la Comisión Europea.

El importe de las ayudas se repartirá entre las diversas actividades: Transporte por taxi, tipos de transporte terrestre de pasajeros n.c.o.p.,transporte de mercancías por carretera y servicio de transporte sanitario de personas.

Para la financiación de estas ayudas, se aprueba un crédito extraordinario por un importe total de 450 millones de euros.

Por su parte, el ferrocarril es un modo de transporte esencial de cara a la promoción de un sistema de movilidad al servicio de todos los ciudadanos que garantice la equidad social en el conjunto del territorio. Siendo clave de cara a la consecución, entre otros, del principio de sostenibilidad integrando, de esta forma, la eficiencia energética con la equidad económico-social el respeto al entorno natural y urbano y la lucha contra el cambio climático (Movilidad Sostenible).

Un posible efecto expulsión del transporte ferroviario, ya sea de viajeros o de mercancías, como consecuencia del incremento de los costes de las Empresas Ferroviarias

derivado del incremento del precio de la energía y los carburante, implica por sí sólo graves dificultades en orden a la consecución de la sostenibilidad en la cadena de transporte y por tanto de la economía nacional en su conjunto, reduciendo la cuota actual de este modo de transporte e impidiendo alcanzar los objetivos planteados de cambio modal hacia el ferrocarril y, en consecuencia, dificultando la imprescindible descarbonización de la economía.

El incremento de estos costes está perjudicando de forma significativa las cuentas de resultados de los operadores, tanto de viajeros como de mercancías, por lo que, con el objetivo de compensar con dotaciones económicas extraordinarias el sobrecoste que ya se ha producido, se establece un sistema de ayudas directas, correspondiente al ejercicio 2022, para la concesión de apoyo financiero a empresas privadas cuya actividad se encuadre en el código 4920 «Transporte de mercancías por ferrocarril» de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, cuya finalidad será paliar el efecto perjudicial del incremento de los costes de los productos petrolíferos ocasionados como consecuencia de la invasión de Ucrania y las sanciones impuestas a Rusia por su causa.

Ello motiva que se adopten las medidas necesarias que permitan continuar con el proceso de liberalización del sector ferroviario en un marco competitivo que no se vea distorsionado por ineficiencias en la estructura de costes de los distintos agentes implicados. Se hace necesario abordar una reforma de la Ley del Sector Eléctrico que permita reducir el incremento de costes, como puede ser la habilitación para la implantación de plantas de generación de energía renovable que alimenten la demanda de la energía de tracción posibilitando a los administradores de infraestructuras ferroviarias la prestación de los servicios de suministro eléctrico mediante la conexión por parte de las empresas ferroviarias a sus puntos de frontera de plantas de generación de energía eléctrica renovable, siempre que sea técnicamente posible y que cumplan con las condiciones de acceso que a tal fin pueda establecer el citado administrador de infraestructura. No obstante, en tanto se aborda la reforma legislativa, como medida de carácter urgente y extraordinario, se recoge una compensación a las empresas ferroviarias privadas que realicen servicios de mercancías por el sobrecoste de la energía de tracción de los trenes, que se realizará a través del administrador de infraestructuras ferroviarias, ADIF-AV.

Asimismo, el incremento de estos costes está perjudicando de forma significativa las cuentas de resultados de los operadores, tanto de viajeros como de mercancías, por lo que, con el objetivo de compensar con dotaciones económicas extraordinarias el sobrecoste que ya se ha producido, se establece un sistema de ayudas directas, correspondiente al ejercicio 2022, para la concesión de apoyo financiero a empresas privadas cuya actividad se encuadre en el código 4920 «Transporte de mercancías por ferrocarril» de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, cuya finalidad será paliar el efecto perjudicial del incremento de los costes de los productos petrolíferos ocasionados como consecuencia de la invasión de Ucrania y las sanciones impuestas a Rusia por su causa.

Además, como medida en materia de Seguridad Social, se regula la posibilidad de que las empresas con trabajadores en alta en el Régimen General de la Seguridad Social y los trabajadores incluidos en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, que desarrollen su actividad en el sector del transporte urbano y por carretera (CNAE 4931, 4932, 4939, 4941 y 4942), soliciten un aplazamiento en el pago de las cuotas de la Seguridad Social y por conceptos de recaudación conjunta cuyo devengo tenga lugar entre los meses de abril a julio de 2022, en el caso de empresas, y entre los meses de mayo a agosto de 2022, en el caso de trabajadores autónomos, en unas condiciones más favorables que las contempladas con carácter general para la aplicación de dicha figura, atendiendo a las dificultades que atraviesa dicho sector.

El título III, de apoyo al tejido económico y empresarial, se compone de 4 capítulos, que contienen, respectivamente, medidas para reforzar la liquidez de empresas y autónomos, para mitigar el incremento de costes en el tejido empresarial de actividades críticas del sector primario, para apoyar al sector agrario, ganadero y pesquero; así como para la ampliación de plazos y flexibilización del cumplimiento de obligaciones en el ámbito cinematográfico y de la propiedad industrial.

En cuanto a las medidas para reforzar la liquidez, se aprueba una nueva línea de avales de 10.000 millones de euros por cuenta del Estado para empresas y autónomos. Esta nueva

línea, como ayuda de Estado dirigida a mitigar las consecuencias económicas de la invasión rusa de Ucrania, debe ser autorizada por la Comisión Europea, por lo que no podrá otorgarse ningún aval con cargo a la misma hasta que se haya producido esta autorización. Mediante Acuerdo del Consejo de Ministros se establecerán las condiciones y requisitos aplicables. Asimismo, se prevé el régimen de recuperación y cobranza de estos nuevos avales.

Por su parte, para apoyar a los sectores agrario, ganadero y pesquero, el capítulo II se articulan unas medidas de ayuda directa a la producción de leche por explotaciones de ganado vacuno, ovino y caprino; explotaciones que se encuentran en una situación crítica por las circunstancias señaladas.

Con dicha finalidad se contempla un montante de 169 millones de euros vehiculados con la mayor celeridad administrativa posible para garantizar el apoyo eficaz y eficiente al sector de producción lácteo vacuno, ovino y caprino, que está sufriendo los efectos de la crisis, ya sea por el deterioro de sus márgenes que compromete su viabilidad y su valor medioambiental, por su elevada exposición a los mercados internacionales y la repercusión de las disrupciones en el comercio mundial. Con el objetivo de mantener la estabilidad del tejido económico que estas explotaciones sostienen en todo el territorio nacional

En segundo lugar el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación pondrá a disposición de los operadores agrarios una línea de ayuda, en régimen de concesión directa, por importe de 193.470.759 euros, de los cuales 64.490.253 euros serán aportados por la Unión Europea, con base en el Reglamento Delegado (UE) 2022/467 de la Comisión de 23 de marzo de 2022 por el que se establece una ayuda excepcional de adaptación para los productores de los sectores agrarios (C/2022/1872) en aplicación de lo señalado en el artículo 219 del Reglamento (UE) N.º 1308/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de diciembre de 2013 por el que se crea la organización común de mercados de los productos agrarios y por el que se derogan los Reglamentos (CEE) n.º 922/72, (CEE) n.º 234/79, (CE) n.º 1037/2001 y (CE) n.º 1234/2007 (OCMA), y el resto, 128.980.506 euros, constituye la financiación estatal, hasta el máximo de cofinanciación permitido por dicho Reglamento l.

El objeto de dichas ayudas es fortalecer la viabilidad y normal funcionamiento de las explotaciones del sector agrario en situaciones excepcionales, por distorsiones graves en el aprovisionamiento de materias primas ocasionadas por fluctuaciones en el mercado mundial, las cuales han de ajustarse a los criterios de elegibilidad que se señalan en Reglamento Delegado. La necesidad de gestionar las ayudas y efectuar los pagos en un plazo muy corto, requiere que estos fondos sean gestionados de forma descentralizada por las comunidades autónomas a través de la solicitud anual ordinaria de la PAC, ya que se simplifica la gestión aprovechando la solicitud y se garantiza que los fondos los perciben productores que cumplen con la condicionalidad ambiental de las ayudas y con los requisitos medioambientales previstos dentro del «pago verde» de esta política.

En tercer lugar, con objeto de facilitar un aumento del potencial de producción agrícola de la Unión Europea, tanto para el suministro de alimentos como de piensos para hacer frente a esta situación, y en atención a las circunstancias concurrentes, la Comisión Europea ha acordado la Decisión de Ejecución (UE) 2022/484 de la Comisión de 23 de marzo de 2022 por la que se establecen excepciones al Reglamento (UE) n.º 1307/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo y al Reglamento Delegado (UE) n.º 639/2014 de la Comisión en lo que atañe al cumplimiento de determinadas condiciones relativas al pago de ecologización para el año de solicitud 2022 [notificada con el número C(2022) 1875]. Es decir, el nuevo régimen regulador aprobado excepcionalmente para este año permite introducir mecanismos de flexibilización durante 2022 en lo que respecta a dos de los elementos que conforman el pago para prácticas agrícolas beneficiosas para el clima y el medio ambiente en el marco de la PAC, mecanismo que permite conceder un pago anual por cada hectárea admisible vinculada a un derecho de pago básico, siempre que se respeten determinadas prácticas medioambientales, dependiendo de la estructura de la explotación. Concretamente, se permiten excepciones en lo que se refiere a la obligación de diversificación de cultivos –sembrar varios cultivos diferentes en la tierra de cultivo de la explotación– y al establecimiento de superficies de interés ecológico –destinar parte de las tierras de cultivo de la explotación a algunas de las categorías fijadas en la normativa

europea, como el barbecho o cultivos fijadores de nitrógeno–. Así, mediante las excepciones establecidas para 2022 se podrá pastar o sembrar un cultivo en la superficie de barbecho de tal manera que se incremente la capacidad productiva de las explotaciones sin perder el derecho a cobrar la ayuda de ecologización.

Así, en aplicación de la mencionada Decisión se procede a modificar, en la disposición final correspondiente, el Real Decreto 1075/2014, de 19 de diciembre, sobre la aplicación a partir de 2015 de los pagos directos a la agricultura y a la ganadería y otros regímenes de ayuda, así como sobre la gestión y control de los pagos directos y de los pagos al desarrollo rural, para reflejar las citadas medidas de aplicación para la solicitud de la PAC correspondiente al presente ejercicio.

Asimismo, se modifica, también mediante disposición final, el artículo 2 del Real Decreto-ley 4/2022, de 15 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo al sector agrario por causa de la sequía, al objeto de ampliar en un mes el aplazamiento en el pago de cuotas de la Seguridad Social y por conceptos de recaudación conjunta en él regulado respecto a empresas y trabajadores del sector agrario, estableciéndose a su vez, un periodo máximo de amortización de 16 mensualidades.

Por lo que respecta a las medidas del sector pesquero, se articulan una serie de mecanismos al amparo del Reglamento (UE) 2021/1139 del Parlamento Europeo y del Consejo de 7 de julio de 2021 por el que se establece el Fondo Europeo Marítimo, de Pesca y de Acuicultura, y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2017/1004 que permiten la concesión de ayudas directas en momentos de crisis y que beneficiarán al sector de la pesca y de la acuicultura.

Ha de tenerse en cuenta que España lidera la producción pesquera en la Unión Europea, y su importancia estructural es esencial. España es uno de los mayores consumidores de pescado en el ámbito mundial y a pesar del elevado volumen de producción propio, no es posible autoabastecer el mercado interno teniendo que recurrir a la importación para aprovisionar dos terceras partes de este consumo.

En su estructura productiva tienen una enorme repercusión los precios del gasóleo, ya que, según las cuentas satélites del PIB, supone en muchos casos más de un 25 % de sus consumos intermedios, como media. El incremento actual del precio del carburante, que ha disparado el coste hasta el 50 % en algunos casos, hace inasumible la continuidad de la actividad, hasta el punto de que buena parte del sector mantiene los barcos amarrados en puerto sin salir a faenar.

Procede en este momento ampliar algunas de las medidas ya adoptadas y acordar otras de nuevo cuño para beneficiar al sector pesquero, que ha visto notablemente incrementados los costes intermedios, siendo significativo la subida del precio del gasóleo, imprescindible para el desempeño de su labor.

Por una parte, se dispone que el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación concederá una ayuda, en régimen de concesión directa conforme al artículo 22.2.b) de la Ley 38/2003, de 27 de noviembre, para cubrir los costes adicionales derivados del incremento de los costes de producción de cada empresa pesquera y acuícola que hayan sido asumidos durante el periodo comprendido entre el 24 de febrero de 2022 y el 31 de julio de 2022, pudiendo ampliarse dicho plazo hasta diciembre de 2022, tanto para el sector de la pesca como para el de la acuicultura.

Además, como novedad con respecto de normas precedentes, el artículo 6 del Real Decreto-ley 4/2022, de 15 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo al sector agrario por causa de la sequía, dispuso la creación de una línea de financiación que prevé la concesión de créditos bonificados, no reembolsables, que ahora se amplía expresamente a las actividades pesqueras.

Asimismo, en relación con la tasa portuaria de la pesca fresca, se establece una exención al armador del buque o embarcación pesquera, y su sustituto, en el caso de que la pesca fresca acceda al puerto por vía marítima. Se establece la exención durante un periodo de seis meses, desde la entrada en vigor de la norma.

Por otro lado, teniendo presente que la exención de esta tasa tendría una desigual afectación en el sistema portuario de interés general, pues atendiendo a toneladas movidas en 2021, afectaría sobre todo a seis Autoridades Portuarias (Vigo, A Coruña, Avilés, Pasaia, Gijón y Bahía de Cádiz), se establece una medida para remediar en lo posible este

desequilibrio financiero, a través de la preferencia de estos organismos portuarios en el reparto del Fondo de Compensación Interportuario del año 2023.

En esa misma línea, y con carácter también temporal, se exime del canon de utilización de los bienes del dominio público a los establecimientos acuícolas de plataforma continental.

Por último, se regula la posibilidad de que las empresas incluidas en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar y los trabajadores por cuenta propia incluidos en el mismo régimen, soliciten un aplazamiento en el pago de las cuotas de la Seguridad Social y por conceptos de recaudación conjunta cuyo devengo tenga lugar entre los meses de marzo a junio de 2022, en unas condiciones más favorables que las contempladas con carácter general para la aplicación de dicha figura, atendiendo a las dificultades que atraviesa el sector marítimo-pesquero.

En cuanto a las medidas de ampliación de plazos y flexibilización del cumplimiento de obligaciones en el ámbito cinematográfico y de la propiedad industrial, se regula, por un lado, la ampliación de plazos para películas beneficiarias de ayudas en el período 2020 a 2022, cuyo rodaje esté previsto en Ucrania, Rusia y países limítrofes afectados por la guerra.

Dentro del sector cinematográfico y audiovisual, el dedicado a la producción cinematográfica posee una idiosincrasia que lo hace especialmente sensible a esta situación, teniendo en cuenta que el sistema de ayudas a la cinematografía está basado en una serie de hitos como son el inicio del rodaje, la calificación de las películas, la obtención de la nacionalidad, el estreno comercial de las películas en salas de cine y el reconocimiento del coste, que generan obligaciones de cumplimiento sucesivo, de modo que el eventual incumplimiento de alguna de ellas acarrea necesariamente el de las posteriores.

Por lo tanto, en la situación actual de conflicto, es necesario flexibilizar el cumplimiento de dichos requisitos para aquellos proyectos de películas que han obtenido ayudas y cuyo rodaje estaba previsto realizarse, ya fuera total o parcialmente, en Ucrania, Rusia o en países afectados por la guerra y que no puedan obtener los permisos necesarios para rodar; dando la oportunidad a las empresas afectadas por esta razón de fuerza mayor para que puedan cumplir de la mejor manera posible con sus obligaciones y, de este modo, evitar que se produzca una temible situación de incumplimientos en cadena.

Concretamente, se prevé una ampliación de los plazos para comunicar el inicio de rodaje y para solicitar la calificación y el certificado de nacionalidad que afectaría a los proyectos que hayan resultado beneficiarios de ayudas a la producción de largometrajes y de cortometrajes en los años 2020, 2021 y 2022, otorgados al amparo de la Orden CUD/582/2020, de 26 de junio, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas estatales para la producción de largometrajes y de cortometrajes y regula la estructura del Registro Administrativo de Empresas Cinematográficas y Audiovisuales.

Asimismo, se considera necesario establecer para estos casos una medida excepcional que permita que, en los supuestos en que haya resultado imposible cumplir con los plazos previstos en la normativa, las productoras beneficiarias realicen la devolución voluntaria de la ayuda recibida sin que se les apliquen los intereses de demora que, de acuerdo con la normativa subvencional deberían calcularse, tal y como establece el artículo 90 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

Por último, se plantea una medida que facilita la difusión y comercialización de las películas y otras obras audiovisuales de nacionalidad ucraniana, y que afecta al procedimiento para su calificación, que es un requisito previo para su exhibición y distribución en España.

El procedimiento de calificación que realiza el Instituto de la Cinematografía y de las Artes Audiovisuales está regulado en el artículo 7 del Real Decreto 1084/2015, de 4 de diciembre, y requiere, cuando la obra no es española, que la empresa solicitante aporte el certificado de nacionalidad de la obra expedido por el organismo oficial competente del país de producción o, en su defecto, documento acreditativo de la misma legalizado en dicho país.

Por lo tanto, y teniendo en cuenta la imposibilidad de acceder a dichos documentos, se flexibiliza el requisito y se permite que se aporte una declaración responsable de la empresa distribuidora o productora de nacionalidad española que solicite la calificación.

En la misma línea, con el objetivo de evitar o mitigar, en la medida de lo posible, que la situación de los solicitantes de títulos de propiedad industrial residentes o con sede social en Ucrania pudiese verse agravada como consecuencia de este conflicto bélico, se amplían los plazos para la tramitación de los procedimientos administrativos previstos en la Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas; la Ley 24/2015, de 24 de julio, de Patentes, y la Ley 20/2003, de 7 de julio, de Protección Jurídica del Diseño Industrial, a excepción de los plazos relativos a procedimientos de oposiciones.

El título IV, por su parte, recoge diversas medidas de apoyo a trabajadores y colectivos vulnerables. Por lo que se refiere a las medidas de protección de las personas trabajadoras, la situación que en las empresas pueda causar la invasión de Ucrania o el aumento de los precios o costes energéticos, lleva consigo importantes distorsiones económicas.

Esta situación de carácter coyuntural y extraordinario debe ser atendida con los recursos disponibles en el ordenamiento laboral, en particular, los previstos en el artículo 47 del Estatuto de los Trabajadores; pero además y como ha puesto de manifiesto la experiencia de los expedientes ligados a la crisis de la COVID-19 también resulta necesario, para proteger el empleo de manera suficiente, establecer una serie de medidas complementarias y extraordinarias que garanticen su efecto útil que no es otro que evitar la destrucción del empleo y del tejido empresarial ante una situación que podría tener efectos económicos y sociales imprevisibles.

De manera que a la posibilidad de acudir a los expedientes de regulación temporal de empleo previstos en el artículo 47 del Estatuto de los Trabajadores, y de aplicar, en su caso, las ventajas asociadas a estas medidas de flexibilidad en una situación que hace previsible su utilización significativa deben acompañarse medidas complementarias de cautela adicional que se entienden precisas para garantizar la necesaria protección social, evitando despidos y destrucción de puestos de trabajo.

Estas medidas son las siguientes:

a) Las empresas beneficiarias de las ayudas directas no podrán justificar despidos objetivos basados en el aumento de los costes energéticos.

b) Las empresas que se acojan a las medidas de reducción de jornada o suspensión de contratos reguladas en el artículo 47 del Estatuto de los Trabajadores por causas relacionadas con la invasión de Ucrania y que se beneficien de apoyo público no podrán utilizar estas causas para realizar despidos.

También se prevé un incremento del importe del ingreso mínimo vital correspondiente a los meses de abril, mayo y junio de 2022 mediante la aplicación de un porcentaje del 15 % al importe reconocido en cada caso. La finalidad de esta medida es evitar que las personas perceptoras de esta prestación, que pertenecen a los colectivos más vulnerables en términos económicos y sociales, puedan verse más afectadas aún en su precaria situación por las consecuencias que la invasión de Ucrania por Rusia está generando en toda Europa. En efecto, en este contexto se ha producido un alza extraordinaria de los precios dentro de una coyuntura en la que el IPC estaba ya en máximos, por lo que urge adoptar medidas que amortigüen el impacto de esta subida en la población, y especialmente en los colectivos cuya situación es más complicada, como es el caso de los perceptores del ingreso mínimo vital.

Igualmente, respecto de los arrendamientos de vivienda se establece la limitación de la actualización de la renta. Teniendo en cuenta la evolución reciente del Índice de Precios al Consumo, se hace preciso adoptar medidas para evitar, en el marco de un mismo contrato, un excesivo impacto en las personas y hogares arrendatarios de vivienda, al utilizar de referencia para actualizar anualmente la renta un índice cuya evolución obedece a elementos del contexto nacional e internacional que son ajenos al ámbito de la vivienda, por lo que se considera necesario establecer una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, regulada en el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, desde la entrada en vigor de la norma hasta el 30 de junio de 2022, de forma que, en defecto de acuerdo entre las partes, no pueda superar la actualización de la renta el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, que ofrece una evolución sujeta a una mayor estabilidad, en el contexto actual.

La modificación de esta referencia en la actualización de los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes durante el periodo indicado responde a razones de urgencia y necesidad en un contexto en el que el Índice de Precios al Consumo ha alcanzado el pasado mes de febrero el 7,6 %, lo que constituye el valor máximo de los últimos 35 años, con lo que ha dejado de ser, de manera coyuntural, una referencia adecuada para la aplicación de las actualizaciones anuales de tales contratos.

Por otro lado, y dentro de las medidas de protección a colectivos vulnerables, a fin de permitir el acceso de las potenciales víctimas de trata de seres humanos y de explotación sexual, incluidas las derivadas del desplazamiento de personas que huyen del conflicto armado en Ucrania, el real decreto-ley habilita la acreditación de estas situaciones mediante un informe emitido por los servicios públicos encargados de la atención integral a estas víctimas o por entidades sociales debidamente reconocidas por las Administraciones Públicas competentes como especializadas en la materia.

De conformidad con el artículo 12 del Convenio del Consejo de Europa sobre la lucha contra la trata de seres humanos hecho en Varsovia el 16 de mayo de 2005 y ratificado por España en 2009 (Convenio de Varsovia), los Estados Parte deben adoptar las medidas legislativas o de otra índole que sean necesarias para asistir a las víctimas en su restablecimiento físico, psicológico y social y para que esta asistencia no quede supeditada a la voluntad de las víctimas de testificar.

La acreditación de estas situaciones previstas en el presente real decreto-ley tiene exclusivamente efectos socio-asistenciales, siendo compatible con la identificación formal de las victimas prevista en el artículo 10 del Convenio de Varsovia y que en España se regula en el artículo 141 del Real Decreto 557/2011, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, tras su reforma por Ley Orgánica 2/2009. Según el artículo 141 del Reglamento de extranjería la identificación de las víctimas de trata se realizará por las autoridades policiales con formación específica en la investigación de la trata de seres humanos y en la identificación de sus víctimas.

También se articulan medidas para facilitar a las personas de origen ucraniano solicitantes de nacionalidad española la cumplimentación de los trámites exigidos al efecto.

Y es que, dado el contexto de guerra en el que se encuentra Ucrania, resulta complicado que los actuales solicitantes, que se encuentran en territorio español, pueden procurarse su certificado de nacimiento o su certificado de antecedentes penales. De este modo, en consideración a las dificultades que por causa de la guerra experimentarán los solicitantes ucranianos para procurarse los certificados de nacimiento y antecedentes penales de su país de origen para incorporarlos a sus solicitudes en curso, o que presenten mientras dure el conflicto, éstos estarían exentos de aportar dicha documentación asimilándose así a los refugiados y apátridas reconocidos como tales por el Ministerio del Interior. Igualmente, estarán exentos de aportar esta documentación en los procedimientos que se tramiten en los registros civiles mientras dure el conflicto, sin perjuicio de la obligación de su aportación en el futuro. En ambos casos, se aportará una declaración responsable de la persona interesada en relación con los datos que acreditarían los certificados correspondientes.

Cabe destacar asimismo la regulación de un procedimiento específico para brindar una respuesta de protección a personas menores de edad que estén afectadas por una crisis humanitaria, que contempla la autorización de la residencia y la estancia temporal de los niños, las niñas y adolescentes afectados por crisis humanitarias con personas o familias que les acogen, en condiciones de seguridad para los y las menores de edad y el procedimiento a llevar a cabo por las entidades públicas correspondientes.

Finalmente, se contempla la concesión de subvenciones destinadas a la prevención, detección, atención y protección de víctimas de violencia contra las mujeres y de víctimas de trata de seres humanos y explotación sexual en el marco de la crisis humanitaria; y la concesión de un crédito extraordinario en el presupuesto del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones destinado a financiar la atención de refugiados de Ucrania.

En otro orden, la parte final de la norma contempla 20 disposiciones adicionales, 8 disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y 43 disposiciones finales.

La disposición adicional primera actualiza los precios aplicables a los distintos segmentos tarifarios de los cargos del sistema eléctrico para el periodo comprendido entre la fecha de entrada en vigor del presente real decreto-ley y el 31 de diciembre de 2022.

Por su parte, la disposición adicional segunda prevé la revisión de los parámetros retributivos aplicables a las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, como consecuencia de la suspensión del impuesto sobre el valor de la producción de energía eléctrica en el segundo trimestre del año.

La disposición adicional tercera prorroga hasta el 30 de junio de 2022 las medidas de flexibilización de contratos de suministro de gas natural para proteger al sector industrial ante el incremento de precios. A estos efectos se contempla un número máximo de modificaciones permitidas de caudal y peajes de 3 y 1 respectivamente, desde el momento de entrada en vigor de esta disposición, hasta la fecha límite referida de aplicación de esta medida excepcional.

En la disposición adicional cuarta se establece, para el trienio 2023 a 2025, la obligación de los distribuidores de incluir en sus planes de inversión anuales actuaciones que incrementen la capacidad para acceso de nueva generación renovable y de autoconsumo.

La disposición adicional quinta estipula la prórroga de los descuentos aplicables al bono social de electricidad hasta el 30 de junio de 2022.

Mediante la disposición adicional sexta se prorroga en las revisiones del precio de la tarifa de último recurso de gas natural correspondientes al 1 de abril de 2022 y 1 de julio de 2022 la contención del incremento máximo del 15% del coste de la materia prima imputado en esta tarifa, término Cn.

Esta medida fue aprobada en la disposición adicional séptima del Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, de medidas urgentes para mitigar el impacto de la escalada de precios del gas natural en los mercados minoristas de gas y electricidad para las revisiones del 1 de octubre de 2021 y el 1 de enero de 2022, como medida urgente y excepcional de protección social destinada a amortiguar el impacto de la notable subida de cotizaciones internacionales del gas natural. Los incrementos de precios internacionales que han tenido lugar desde la aprobación de la medida, que han conducido a un máximo historio de 214,36 €/MWh en el precio de cierre del mercado MIBGAS el 7 de marzo, muy superior a los valores del mes de septiembre que condujeron a la aprobación del citado real decreto-ley, hacen urgente y necesario prolongar en el tiempo la aplicación de esta medida al objeto de evitar a los consumidores acogidos a la tarifa de último recurso incrementos del precio de gas natural bruscos y repentinos.

A fin de maximizar la implantación de energías renovables en el corto plazo, en la disposición adicional séptima se establecen medidas en materia de subvenciones y ayudas públicas aplicables a programas de ayudas establecidos en el ámbito de las energías renovables y cofinanciados con fondos FEDER correspondientes al período de programación 2014-2020.

Igualmente, en la disposición adicional octava, se regula el deber de las comercializadores de referencia de informar sobre el nuevo bono social y el plazo a partir del cual puede formalizarse la solicitud de acogimiento al mismo.

La disposición adicional novena prevé la adaptación normativa de las disposiciones relativas a la retribución de las actividades reguladas afectadas como consecuencia de la financiación en concepto de bono social y coste de suministro de los consumidores.

La disposición adicional décima dispone un plazo de un mes, desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley, para que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia determine las cuantías a financiar en concepto de bono social y coste de suministro de los consumidores a que hace referencia los párrafos j) y k) del artículo 52.4 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre.

La disposición adicional undécima contiene la autorización del Consejo de Ministro al Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación para la distribución entre las comunidades autónomas, conforme a lo señalado en el artículo 33, de 128.980.506,00 euros, de acuerdo con lo previsto en el artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

La disposición adicional duodécima establece la necesidad de que las ayudas y medidas de apoyo recogidas en este real decreto-ley cumplan con la normativa de ayudas de Estado, y en caso de que resulte necesario, cuenten con la autorización expresa de la Comisión Europea.

La disposición adicional decimotercera declara la compatibilidad de las ayudas directas contempladas en este real decreto-ley con las que las Comunidades Autónomas o las entidades locales puedan otorgar en el ejercicio de sus competencias propias y en el ámbito del Marco Temporal de Ayudas de Estado para apoyar la economía como consecuencia de la invasión rusa de Ucrania o de otra posible normativa de ayudas de Estado que puedan resultar de aplicación, y sin perjuicio del cumplimiento de las reglas de acumulación.

La disposición adicional decimocuarta aprueba un suplemento de crédito de 65 millones de euros en el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo destinado a financiar el programa de compensación de costes indirectos vinculado al régimen de comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

La disposición adicional decimoquinta, al objeto de financiar la ampliación de la cobertura del bono social térmico a los nuevos beneficiarios acogidos al bono social de electricidad, aprueba un suplemento de crédito de 75 millones de euros en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Asimismo, en la disposición adicional decimosexta se aprueba un suplemento de crédito por importe de 21.640.000 euros, destinado al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, para financiar la actividad de almacenamiento subterráneo en términos previstos en este real decreto-ley.

La disposición adicional decimoséptima prevé, igualmente, la concesión de un crédito extraordinario por importe de 10.310.000 euros, destinado al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con el fin de financiar la convocatoria de ayudas a transportistas autónomos por carretera.

La disposición adicional decimoctava establece que no resultarán de aplicación las limitaciones contenidas en el artículo 52 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, a las transferencias de crédito que se tramiten y que se financien con los créditos extraordinarios y suplementos de crédito aprobados en este real decreto-ley.

La disposición adicional decimonovena regula la prestación de un servicio de atención telefónica a víctimas de discriminación recial o étnica por parte del Ministerio de Igualdad.

Y la disposición adicional vigésima contiene recoge medidas temporales de etiquetado para esta situación excepcional.

En primer lugar, se consideran cumplidas las obligaciones de información a las personas consumidoras establecidas en el Reglamento (UE) n.º 1169/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre la información alimentaria facilitada al consumidor y por el que se modifican los Reglamentos (CE) n.º 1924/2006 y (CE) n.º 1925/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, y por el que se derogan la Directiva 87/250/CEE de la Comisión, la Directiva 90/496/CEE del Consejo, la Directiva 1999/10/CE de la Comisión, la Directiva 2000/13/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, las Directivas 2002/67/CE, y 2008/5/CE de la Comisión, y el Reglamento (CE) n.º 608/2004 de la Comisión, mediante la utilización por parte de los operadores de empresas alimentarias de etiquetas o pegatinas adhesivas, impresión por chorro de tinta u otros sistemas equivalentes que recojan la información actualizada relativa a qué ingredientes se han utilizado para reemplazar los utilizados anteriormente, reportándose en todo caso la presencia de alérgenos.

En segundo lugar, se habilita la posibilidad de que los operadores de empresas alimentarias utilicen instrumentos complementarios (como códigos QR, páginas web o carteles en el establecimiento de venta) que complementen o mejoren la información actualizada en el etiquetado del envase del producto.

En tercer lugar, se garantiza que estas medidas temporales y excepcionales en ningún caso puedan inducir a error a las personas consumidoras, mediante previsiones que garanticen la legibilidad y accesibilidad de la información al consumidor, eviten la inclusión en el listado de ingredientes de aquellos no utilizados en la elaboración del alimento (por ejemplo, determinados aceites vegetales, como aceite de girasol, colza o soja) y anulen toda

información o elemento gráfico que pueda inducir a error sobre la composición real del producto.

Finalmente, y para cumplir con el mandato de la Comisión Europea de que las decisiones se adopten «caso por caso», se habilita a la persona titular del Ministerio de Consumo para fijar las obligaciones específicas mediante Orden Ministerial en los supuestos previstos en dicha disposición.

Por lo que respecta a las disposiciones transitorias, la primera de ellas establece la obligación del gestor de la red de transporte de electricidad de evaluar la capacidad de dicha red y remitir el informe correspondiente en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del Acuerdo de Consejo de Ministros por el que se apruebe la planificación de la red de transporte de energía eléctrica.

Como quiera que las altas cotizaciones internacionales del gas natural y el riesgo a la perdida de suministro inherente a la invasión de Ucrania por Rusia hacen urgente y necesaria una revisión de la normativa relacionada con el almacenamiento de gas natural, la disposición transitoria segunda regula el uso de los almacenamientos subterráneos básicos del 1 de abril de 2022 al 31 de marzo de 2023.

Concretamente, se aprueban medidas destinadas a incentivar el uso de los almacenamientos para el próximo ciclo anual de inyección-extracción que da comienzo el próximo 1 de abril, como es la aplicación de un canon de almacenamiento de 0 €/kWh/día/año al volumen almacenado equivalente a los 7,5 días de reservas mínimas operativas del usuario establecidos en el artículo 17, apartado 2, letra b, del Real Decreto 1716/2004, de 23 de julio, por el que se regula la obligación de mantenimiento de existencias mínimas de seguridad, la diversificación de abastecimiento de gas natural y la corporación de reservas estratégicas de productos petrolíferos. Igualmente, se introduce una rebaja del 100% en el precio de salida de la subasta de capacidad anual de almacenamiento para fomentar la utilización de su capacidad. En el caso de la subasta anual, como contraprestación ante el importante descuento ofrecido y para evitar el acaparamiento de la capacidad y que se acabe por no utilizar, la rebaja va acompañada de la obligación de llenar el 90% de la capacidad contratada el último día del mes de octubre.

La disposición transitoria tercera regula el modo de aplicación de las medidas de agilización de los procedimientos en trámite relativos a proyectos de energías renovables.

En lo que al bono social se refiere, la disposición transitoria cuarta establece el régimen aplicable a los consumidores que ya estuviesen acogidos al mismo a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley.

La disposición transitoria quinta prevé el medio de acreditar los requisitos para ser beneficiario del bono social, en tanto la aplicación telemática que comprueba el cumplimiento de los mismos no se haya adaptado para realizar la comprobación automática de las personas que resulten beneficiarias del ingreso mínimo vital.

La disposición transitoria sexta establece los valores que se han de aplicar para la financiación del bono social y coste de suministro de los consumidores a que hace referencia los párrafos j) y k) del artículo 52.4 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre.

La disposición transitoria séptima regula el régimen de obligaciones aplicable a las prestaciones de ingreso mínimo vital causadas desde el 1 de junio de 2020.

Y, por último, la disposición transitoria octava, prevé que las modificaciones operadas en el apartado tercero del artículo 62 del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, serán aplicables a las convocatorias de subvenciones vigentes a la entrada en vigor de este real decreto-ley.

La disposición derogatoria única determina la derogación de todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo previsto en este real decreto-ley.

En cuanto a las disposiciones finales, la primera de ellas prevé la modificación de la Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre energía nuclear, para la adecuación del régimen aplicable a los suelos o terrenos contaminados radiológicamente.

Por medio de la disposición final segunda se introduce una disposición transitoria segunda en el Real Decreto 104/1988, de 29 de enero, sobre homologación y convalidación de títulos y estudios extranjeros de educación no universitaria, que permite a los ciudadanos presentar, en defecto de la documentación requerida, una declaración responsable que

faculte el inicio y ordenación del expediente, así como la valoración de los estudios cursados a los efectos de la resolución final. Esta medida se adopta sin perjuicio de que previamente a la resolución que se acuerde deba aportarse de manera indubitada el elenco documental que permite que la misma sea ajustada a derecho.

La disposición final tercera introduce un nuevo apartado 3 en el artículo 9 de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, para permitir que, ante circunstancias extraordinarias o de fuerza mayor que así aconsejen, los establecimientos comerciales puedan suspender con carácter temporal la prohibición prevista de limitar la cantidad de artículos que puedan ser adquiridos por cada comprador.

La disposición final cuarta modifica el apartado 3 del artículo 55, el párrafo b) del apartado 2 del artículo 59, el artículo 78 y el artículo 110 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, en materia de líneas directas y de suministro de gases renovables mediante canalizaciones aisladas. Introduce, asimismo, una letra d) en el artículo 103.1 y una disposición adicional trigésima octava, en la que se articulan los preceptos para el suministro de gases renovables mediante canalizaciones aisladas, entre los que se incluye el hidrógeno renovable. Entre los aspectos regulados se incluyen la consideración de actividad de interés general y su declaración de utilidad pública; el procedimiento aplicable para la autorización de las infraestructuras; el acceso negociado de terceros y la no aplicabilidad de retribución regulada y los derechos, obligaciones, infracciones, sanciones, y demás preceptos aplicables a los agentes de la cadena de suministro de los gases renovables.

En la disposición final quinta se contempla la modificación del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, con el objeto de regular el procedimiento para la autorización de las instalaciones de almacenamiento de electricidad.

La disposición final sexta incorpora el artículo 77 bis, los apartados 2 y 3 del artículo 122 y una disposición adicional decimoséptima al texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Igualmente, recoge la modificación del artículo 112.4. b) de dicho texto legal, en materia de utilización del dominio público hidráulico.

Ante la existencia de comercializadoras de gas natural que, dados los elevados precios y altas volatilidades, han interrumpido los suministros a una serie de museos, bibliotecas y archivos, la disposición final séptima, con el fin de garantizar así la protección de los bienes de interés cultural y de patrimonio histórico albergados en ellos, modifica el apartado 2 del artículo 60 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural, pasando a tener los mismos la consideración de servicios esenciales.

La disposición final octava adiciona una disposición transitoria novena en la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en relación con las personas beneficiarias del régimen de protección temporal para el supuesto de afluencia masiva de personas desplazadas. En virtud de esta modificación, se permite que no sea necesario el abono de la tasa con carácter previo al inicio del expediente, permitiendo su tramitación y su abono posterior.

La disposición final novena modifica el Real Decreto 1716/2004, de 23 de julio, por el que se regula la obligación de mantenimiento de existencias mínimas de seguridad, la diversificación de abastecimiento de gas natural y la corporación de reservas estratégicas de productos petrolífero, para incrementar la obligación de mantenimiento de existencias que han de mantener los usuarios en los almacenamientos subterráneos, que pasa de 20 a 27,5 días de ventas o consumos del año anterior, ahondando en el refuerzo de la seguridad de suministro.

En la disposición final décima se prevé la modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, para introducir la exención del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas respecto a las cantidades percibidas por los familiares de las víctimas del accidente del vuelo GWI9525, acaecido el 24 de marzo de 2015.

Considerándose necesario que los usuarios almacenen la mayor cantidad posible de gas con carácter voluntario, mediante la oferta del mayor volumen posible a través del procedimiento de subasta, la disposición final undécima modifica la Orden ITC/3862/2007, de 28 de diciembre, por la que se establece el mecanismo de asignación de la capacidad de los almacenamientos subterráneos de gas natural y se crea un mercado de capacidad, reduciendo la capacidad de almacenamiento que se asigna de manera directa, que se limitará exclusivamente a la necesaria para el cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento de existencias mínimas de seguridad, es decir los 27,5 días de ventas o consumos. Se elimina, por tanto, la asignación directa de almacenamiento para 60 días de consumo de clientes con derecho a tarifa de último recurso y para 10 días de consumo firme.

La disposición final duodécima modifica la Orden ITC/1660/2009, de 22 de junio, por la que se establece la metodología de cálculo de la tarifa de último recurso de gas natural. Una vez que la asignación directa irrenunciable del almacenamiento subterráneo (y por tanto contratada a precio de canon vigente) se ha reducido exclusivamente al almacenamiento necesario para el mantenimiento de 20 días de existencias mínimas de seguridad, se hace necesario y urgente modificar la fórmula empleada para imputar el coste real de almacenamiento tarifa de último recurso, de forma que la fórmula refleje el precio medio ponderado que resulte del procedimiento de asignación directa y de la subasta (distinto del canon vigente) por la parte que se debe contratar mediante este procedimiento.

La disposición final decimotercera establece la modificación del Real Decreto 104/2010, de 5 de febrero, por el que se regula la puesta en marcha del suministro de último recurso en el sector del gas natural, con el fin de atender la urgente necesidad que supone extender a los consumidores esenciales la obligación de suministro de los comercializadores de último recurso hasta que los mismos dispongan de un contrato de suministro con un comercializador.

La disposición final decimocuarta introduce un nuevo apartado en el artículo 7 y un nuevo artículo 13 bis en la Ley 11/2010, de 28 de junio, de reforma del sistema de apoyo financiero a la internacionalización de la empresa española, para, por un lado, permitir la aplicabilidad de los tipos de interés regulados por el Acuerdo sobre Directrices en Materia de Créditos a la Exportación con Apoyo Oficial de la OCDE (Consenso OCDE) a los instrumentos de financiación del Fondo de Internacionalización de la Empresa Española; y, por otro, habilitar la suscripción de protocolos financieros, que maximicen las probabilidades de adjudicación de proyectos a empresas españolas en otros mercados.

La disposición final decimoquinta modifica el artículo 8 de la Orden HAP/290/2013, de 19 de febrero, por la que se establece el procedimiento para la devolución parcial del Impuesto sobre Hidrocarburos por consumo de gasóleo profesional, relativo a la devolución de cuotas por los suministros efectuados; habilitando la devolución mensual, en lugar de trimestral, del gasóleo profesional.

A través de la disposición final decimosexta se introduce en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, una disposición adicional decimonovena, relativa a la priorización de expedientes de proyectos de generación eléctrica a partir de fuentes renovables.

La disposición final decimoséptima modifica el apartado 4.2.º del artículo 14, el apartado 4 del artículo 45, el apartado 15 del artículo 66, el primer párrafo de la disposición adicional decimoquinta y la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, e incluye un nuevo párrafo al final del artículo 46.1. l), relativo al deber de los comercializadores de remitir a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia la información correspondiente a la facturación y contratación de consumidores de manera individualizada de los consumidores de energía eléctrica.

La disposición final decimoctava modifica los apartados 1 y 3 del artículo 22 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.

La disposición final decimonovena establece la modificación de los artículos 20 y 24 del Real Decreto 1075/2014 de 19 de diciembre, sobre la aplicación a partir de 2015 de los pagos directos a la agricultura y a la ganadería y otros regímenes de ayuda, así como sobre la gestión y control de los pagos directos y de los pagos al desarrollo rural.

La disposición final vigésima modifica el artículo 8 del Real Decreto 198/2015, de 23 de marzo, por el que desarrolla el artículo 112 bis del texto refundido de la Ley de Aguas y se regula el canon de utilización de las aguas continentales para la producción de energía eléctrica en las demarcaciones intercomunitarias, relativo al cálculo del expresado canon.

Por medio de la disposición final vigésima primera se añade un apartado 5 al artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que contempla la posibilidad de ampliación de los plazos de los procedimientos administrativos en caso de un ciberincidente. Ello supone para las diferentes administraciones públicas un elemento de refuerzo de adicional respecto de la ampliación de plazos ya prevista en el apartado 4, tanto porque el presupuesto de hecho de esta son meras incidencias técnicas y no un ciberataque grave y porque se plantea ahora una ampliación de plazos con carácter general para todos aquellos procedimientos soportados desde los sistemas o servicios atacados y no un acuerdo de ampliación de plazos procedimiento a procedimiento

En virtud de la disposición final vigésima segunda se añade una disposición adicional trigésima y se modifica el artículo 142 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, referido a las técnicas de colaboración, con la finalidad de establecer un modelo seguro de gestión transparente de la información que permita el libre y ágil acceso a la información pública y privada para facilitar el desarrollo de servicios digitales de alto valor añadido orientados al ciudadano y así promover y facilitar la creación de repositorios de datos accesibles que faciliten la creación de servicios de valor añadido basados en datos de los sectores públicos y potencialmente en los privados, mediante la creación de una plataforma transversal de datos compartidos entre empresas y la Administración, y entre Administraciones.

La disposición final vigésima tercera establece la modificación del artículo 3, el apartado 2 del artículo 8, el apartado 6 del artículo 9, el artículo 10, la disposición adicional segunda y el apartado 2 del anexo I del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica. Asimismo, como consecuencia de los fallos de las Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2022 y concordantes, se incorpora a dicho texto legal un capítulo IV, con la denominación de «Financiación del coste del suministro de electricidad del consumidor en riesgo de exclusión social», conformado por el artículo 12; el capítulo V, bajo la rúbrica de «Mecanismo de financiación del bono social y del coste del suministro de electricidad del consumidor en riesgo de exclusión social», integrado por los artículos 12 a 17, ambos inclusive; y una disposición adicional cuarta, sobre las referencias a la unidad de convivencia en dicho real decreto.

La disposición final vigésima cuarta dispone la modificación de los apartados 6 y 7 del artículo 2, el artículo 3 y el apartado 1 del artículo 6 de la Orden ETU/943/2017, de 6 de octubre, por la que se desarrolla el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica. E, igualmente, añade un apartado 4 al artículo 6, relativo a la actuación del COR, y un anexo I, en el que se contiene la solicitud del bono social.

La disposición final vigésima quinta modifica el párrafo b) del apartado 1 del artículo 9 del Real Decreto-ley 12/2018, de 7 de septiembre, de seguridad de las redes y sistemas de información e introduce un nuevo apartado 7 en el artículo 16 de dicho real decreto-ley. Y ello como mecanismo de refuerzo de la seguridad de las redes y sistemas de información. El artículo 16, dentro del Título IV de dicho real decreto-ley, que regula las obligaciones de seguridad, prevé específicamente las obligaciones de seguridad de los operadores de servicios esenciales y de los proveedores de servicios digitales. La introducción de un nuevo apartado 7 en dicho artículo tienen como finalidad habilitar a los operadores de servicios esenciales y proveedores de servicios digitales que no siendo operadores críticos se encuentren comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y que utilizan servicios ofrecidos por proveedores de servicios digitales, en particular servicios de computación en nube, para que puedan exigir a los proveedores de tales servicios medidas de seguridad adicionales, más estrictas que las que dichos proveedores han adoptado en cumplimiento de la legislación en materia de

seguridad de las redes y sistemas de información. En particular, las citadas medidas podrán ser exigidas mediante obligaciones contractuales, previo informe preceptivo y vinculante del Centro Criptológico Nacional.

Por último, por razones de seguridad jurídica y organizativas se modifica el artículo 9, también del Real Decreto-ley 12/2018, de 7 de septiembre, que concreta las autoridades competentes en materia de seguridad de las redes y sistemas de información, para atribuir dicha condición sobre los proveedores de servicios digitales a la Secretaría de Estado de Digitalización e Inteligencia Artificial del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, ajustando la antigua denominación orgánica a la estructura ministerial vigente

La disposición final vigésima sexta estipula la modificación del apartado 2 del artículo 4 del Real Decreto 164/2019, de 22 de marzo, por el que se establece un régimen gratuito de cuentas de pago básicas en beneficio de personas en situación de vulnerabilidad o con riesgo de exclusión financiera, y añade un nuevo epígrafe c) al artículo 3, relativo a la consideración de las víctimas de trata o de explotación como personas en situación de vulnerabilidad o con riesgo de exclusión financiera. Con ello se pretende reforzar la protección de este colectivo.

La disposición final vigésima séptima modifica la disposición adicional séptima del Real Decreto-ley 17/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueban medidas de apoyo al sector cultural y de carácter tributario para hacer frente al impacto económico y social del COVID-2019. Esta disposición adicional séptima persigue facilitar la protección del colectivo de autores y artistas que no reúnen los requisitos para acceder a un subsidio de desempleo, o a una pensión de jubilación. En este contexto, que ha sido agravado por las consecuencias provocadas en los diferentes ámbitos por el conflicto de Ucrania, los fondos asistenciales puestos en marcha desde hace décadas por las entidades de gestión de derechos de propiedad intelectual para sus socios más necesitados son instrumentos fundamentales; debiendo atribuirse temporalmente a la asamblea general la facultad de incrementar los recursos destinados a la realización de actividades asistenciales, para garantizar su eficacia en beneficio de sus miembros más vulnerables.

Debe extenderse en el tiempo la aplicación temporal de esta norma especial adoptada con motivo del COVID-19 a cuatro años toda vez que los efectos sociales de la pandemia han resultado demoledores en amplios sectores de la cultura, particularmente por la reducción de trabajo y actividad generado por las medidas –de confinamiento, primero, y de cierres de actividad o limitaciones de horarios y aforos, después– y van a verse agravados por las consecuencias provocadas en los diferentes ámbitos por el conflicto de Ucrania.

La proximidad del vencimiento del plazo de dos años de aplicación inicialmente previsto en el Real Decreto-ley 17/2020, de 5 de mayo, y la necesidad de mantener un apoyo de las entidades de gestión de derechos de propiedad intelectual a los titulares de los derechos, mediante actividades sociales y de formación y promoción, imponen la necesidad de prolongar en el tiempo la aplicación de estas medidas, por dos años más, resultando cuatro en total

La disposición final vigésima octava adiciona un apartado 3 al artículo 5 del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19, por el que se autoriza a la Dirección General del Tesoro y Política Financiera a dictar cuantas resoluciones e instrucciones sean necesarias a los entes u órganos mandatados o encargados de la gestión de los avales sobre estos extremos.

La disposición final vigésima novena modifica el Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo, al incluir un cuarto párrafo al apartado 4 del artículo 1, por el que se realiza una autorización similar a la descrita en la disposición anterior.

A su vez, la disposición final trigésima introduce una modificación sobre el Real Decreto 1183/2020, de 29 de diciembre, de acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, con el fin de permitir no realizar los concursos de capacidad previstos en el artículo 20 de dicho real decreto por toda la capacidad liberada, sino que se pueda concursar parte de los nudos para autoconsumo e I+D+i y, además, se pueda procurar una instalación ordenada de generación renovable, cuando la potencia reservada supere los 10 GW.

La disposición final trigésima primera modifica el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con el fin de añadir un apartado 5 al artículo 2, un apartado 2 al artículo 58, un apartado 3 al artículo 68 y una disposición adicional séptima. Esta última disposición adicional tiene por objeto reformar la gestión presupuestaria de las entidades locales de manera que se agilicen algunas modificaciones presupuestarias, las transferencias de crédito, la aprobación de créditos extraordinarios y suplementos de crédito o se permita a las entidades locales que directamente y sin autorización del Pleno, puedan tramitar gastos plurianuales, siempre que el objeto de todas estas actuaciones sean los proyectos financiados con cargo al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Igualmente, se modifican el apartado 1 del artículo 43, sobre flexibilización del calendario de cierre de ejercicio, el artículo 49, sobre autorización para contratar y el apartado 2 del artículo 68, sobre el régimen especial de los consorcios para la ejecución del expresado Plan.

En la disposición final trigésima segunda se modifican los artículos 5 y 7 Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19, relativos al objeto de las medidas contenidas en dicho real decreto-ley y a la extensión de los plazos de vencimiento y de carencia o suspensión temporal del pago de cuotas de amortización del principal de las operaciones de financiación que han recibido aval público, respectivamente. Por un lado, se elimina el requisito de que los beneficiarios de las medidas experimenten una caída significativa de sus ingresos derivada de la pandemia de la COVID-19. De esta manera se permite ampliar el universo de deudores con acceso a las medidas del Código de Buenas Prácticas. En particular, la eliminación de este requisito facilita el acceso a la extensión del plazo de vencimiento de los préstamos avalados a aquellas empresas que, sin haber experimentado una caída significativa de ingresos con ocasión del COVID-19, se enfrentan ahora a problemas de liquidez por su especial exposición al aumento de costes derivado de las tensiones en los precios de la energía y de otras materias primas.

Por otro lado, se da cabida expresamente en el Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, a que el Código de Buenas Prácticas pueda determinar los sectores, casos y condiciones en que podrá proceder una suspensión temporal de las cuotas por amortización del principal, bien mediante una ampliación de seis meses del plazo de carencia o mediante una carencia adicional.

La disposición final trigésima tercera modifica el artículo 7 de la Ley 1/2021, de 24 de marzo, de medidas urgentes en materia de protección y asistencia a las víctimas de violencia de género, que contempla el régimen aplicable a los remanentes no comprometidos afectados al Pacto de Estado en materia de Violencia de Género. Y ello para exceptuar, en determinadas circunstancias, la regla Sexta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, a los remanentes no comprometidos resultantes al final del ejercicio.

La disposición final trigésima cuarta modifica el artículo 4, la disposición adicional octava y el anexo II del Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, de 14 de septiembre, de medidas urgentes para mitigar el impacto de la escalada de precios del gas natural en los mercados minoristas de gas y electricidad. Mediante esta modificación, se extiende hasta el 30 de junio de 2022 la minoración de la retribución de la actividad de producción de energía eléctrica de las instalaciones de producción de tecnologías no emisoras de gases de efecto invernadero, en una cuantía proporcional al mayor ingreso obtenido por estas instalaciones como consecuencia de la incorporación a los precios de la electricidad en el mercado mayorista del valor del precio del gas natural por parte de las tecnologías emisoras marginales. A su vez, se adapta la regulación del mecanismo a lo establecido en el Anexo 2 de la Comunicación de la Comisión Europea de 8 de marzo de 2022, mejorando su eficacia.

Por otro lado, en la disposición final trigésima quinta se recoge la modificación del apartado 1 del artículo 17 y el artículo 36 de la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital. Además, contiene la adición de una disposición adicional undécima relativa a la remisión de la identificación de los beneficiarios de la prestación del ingreso mínimo vital a los Servicios Públicos de Empleo de las Comunidades Autónomas para su inscripción, de oficio, como demandantes de empleo.

La disposición final trigésima sexta contempla la modificación del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, dándose una nueva redacción al apartado 1 de la disposición adicional primera, sobre Impuesto sobre el Valor Añadido a las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de energía eléctrica, y a la disposición adicional segunda, relativa a la determinación de la base imponible y del importe de los pagos fraccionados del Impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica durante el ejercicio 2022.

Mediante la disposición final trigésima séptima se modifican el apartado 1 del artículo 6, el apartado 1 del artículo 7, los apartados a) y b) del artículo 8 y el apartado 1 del artículo 9 del Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo, de medidas para la mejora de la sostenibilidad del transporte de mercancías por carretera y del funcionamiento de la cadena logística, y por el que se transpone la Directiva (UE) 2020/1057, de 15 de julio de 2020, por la que se fijan normas específicas con respecto a la Directiva 96/71/CE y la Directiva 2014/67/UE para el desplazamiento de los conductores en el sector del transporte por carretera, y de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras. Y se incorpora al referido texto legal un apartado 4 en el artículo 6, al objeto de establecer que lo previsto en dicho precepto no será aplicable a las entidades del sector público que operen en sectores regulados cuyo régimen de inversiones se hubiera cerrado en los último 9 meses. Mediante esta modificación se amplía el ámbito de aplicación de la revisión a los contratos a los que se reconoce la revisión excepcional de precios, incluyendo, a los que estén en licitación, adjudicación o formalización a la entrada en vigor de este real decreto-ley, a los que el anuncio de adjudicación o formalización se publique en la plataforma de contratación del sector público en el periodo de un año desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, así como a los que el anuncio de licitación se publique en la plataforma de contratos del sector público en el plazo de un año desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y cuyo pliego de cláusulas administrativas particulares establezca una fórmula de revisión de precios. Además, se modifica el reconocimiento de la revisión excepcional cuanto tenga un impacto directo y relevante en la economía del contrato durante su vigencia y hasta su finalización, esto es una vez formalizada el acta de recepción y emitida la correspondiente certificación final; y se modifican los criterios de cálculo para aplicar la revisión de precios desde el 1 de enero de 2021 o desde la primera certificación si ésta fuera posterior, y el procedimiento para ampliar el ámbito temporal en el que el contratista puede presentar la revisión excepcional.

La disposición final trigésima octava modifica, en los términos ya expuestos, el artículo 2 y los apartados 1, 2 y 4 del artículo 6 del Real Decreto-ley 4/2022, de 15 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo al sector agrario por causa de la sequía.

Mediante la disposición final trigésima novena se establece la salvaguarda de rango de diversas disposiciones reglamentarias modificadas por el presente real decreto-ley.

La disposición final cuadragésima contempla los títulos competenciales de la Constitución Española que amparan al Estado para aprobar las distintas medidas recogidas en este real decreto-ley.

La disposición final cuadragésima primera habilita al Gobierno y a las personas titulares de los departamentos ministeriales para aprobar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo, aplicación y ejecución de lo establecido en el presente real decreto-ley.

La disposición final cuadragésima segunda identifica las normas de derecho de la Unión Europea incorporadas al derecho español mediante este real decreto-ley.

Y finalmente, la disposición final cuadragésima tercera establece la entrada en vigor de esta norma.

IV

El artículo 86 de la Constitución permite al Gobierno dictar decretos-leyes «en caso de extraordinaria y urgente necesidad», siempre que no afecten 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.

El real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que, tal como reiteradamente ha exigido el Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, 137/2003, de 3 de julio, FJ 3, y 189/2005, de 7 julio, FJ 3; 68/2007, FJ 10, y 137/2011, FJ 7), el fin que justifica la legislación de urgencia sea 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, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

Debe quedar, por tanto, acreditada «la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4).

En relación con las medidas a adoptar en el ámbito energético, como se ha expuesto anteriormente el elevado precio de la energía eléctrica y de otros productos energéticos, y su mantenimiento en el tiempo, supone una situación de extraordinaria y urgente necesidad, que hace imprescindible la adopción de medidas urgentes dirigidas a reducir el precio final de la energía, mediante la reducción tanto de los precios de la energía en el mercado mayorista como de los costes regulados del sistema; así como mediante la articulación de otro tipo de medidas de implementación inmediata, como la concesión de ayudas o bonificaciones. Para adoptar estas medidas, es necesaria la aprobación de una norma con rango legal, tanto en lo que se refiere al mecanismo de ajuste del coste de las centrales fósiles como a las actualizaciones previstas antes del periodo y semiperiodo regulatorio, ya que se establecen en el artículo 14 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, por lo que queda justificada la utilización del real decreto-ley. Además, en el caso de las ayudas y bonificaciones del precio de determinados productos energéticos, es necesario asegurar su puesta en funcionamiento a la mayor brevedad, por lo que también es imprescindible acudir a este instrumento.

En relación con la medida contenida en el artículo 14, como se ha expuesto anteriormente el elevado precio de la energía eléctrica y su mantenimiento en el tiempo, hace imprescindible la adopción de medidas de carácter extraordinario y urgentes dirigidas a reducir el precio final de la energía, mediante la reducción de los costes regulados del sistema. Para adoptar estas medidas, es necesaria la aprobación de una norma con rango legal, ya que las actualizaciones previstas antes del periodo y semiperiodo regulatorio se establecen en el artículo 14 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, por lo que queda justificada la utilización del real decreto-ley.

En relación con el mecanismo de apoyo a la competitividad de la industria electrointensiva, debe insistirse en el incremento desorbitado del precio de la electricidad en los mercados mayoristas, que trae causa del incremento de la cotización de los derechos de emisión de CO2 y del gas natural, y que acaba trasladándose a los precios minoristas, en algunos casos de forma inmediata, y en otros de manera más diferida (dependiendo del grado de indexación de los contratos minoristas a la evolución del *pool* mayorista), pero en cualquier caso acaba teniendo unos impactos evidentes en el conjunto de la sociedad y en el tejido empresarial, como vienen poniendo de manifiesto las últimas actualizaciones del índice de precios al consumo, con la consecuente pérdida de poder adquisitivo para los consumidores domésticos y una pérdida de competitividad para la industria y el sector servicios.

En relación con la industria, el alto precio de los combustibles, incluida la electricidad, ha obligado a algunos sectores a reducir su producción, incapaces de asumir los altos costes de producción asociados a los productos energéticos. La situación descrita justifica la adopción, de manera urgente e inmediata, de medidas que contribuyan a garantizar la competitividad de la industria electrointensiva, toda vez que la situación de precios anteriormente descrita parece arrojar, cuanto menos, un escenario marcado por una alta volatilidad de los precios de la electricidad.

También se regula en este real decreto-ley un nuevo mecanismo de financiación del bono social eléctrico.

La escalada de los precios energéticos incide de forma particularmente aguda en aquellos colectivos con mayores dificultades para asumir los costes energéticos asociados a su actividad doméstica, agravando la situación de pobreza energética. Para afrontar con carácter inmediato esta situación, además de prorrogar hasta el 30 de junio de 2022 los descuentos del bono social de electricidad establecidos en el artículo 1 del Real Decreto-ley 23/2021, de 26 de octubre, resulta necesario adoptar medidas complementarias que amplíen la protección a los consumidores vulnerables, incorporando al sistema a nuevos beneficiarios, agilizando el reconocimiento para aquellos perceptores de prestaciones cuyo otorgamiento se encuentre vinculado de antemano a niveles de renta bajos, y facilitando y agilizando el proceso de solicitud del bono social para el conjunto de consumidores vulnerables. Concretamente, se sustituye el concepto de unidad familiar por el de unidad de convivencia, en línea con la evolución normativa experimentada en la legislación de protección social y se incorpora a los perceptores del ingreso mínimo vital, que podrán acogerse al bono social eléctrico de forma mucho más sencilla.

A este respecto, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha declarado inaplicable el régimen de financiación del bono social y del coste del suministro de electricidad del consumidor en riesgo de exclusión social establecido en el artículo 45.4 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, por resultar incompatible con la Directiva 2009/72/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad. También ha declarado inaplicables y nulos los artículos relativos al mecanismo de financiación y del coste del suministro de electricidad del consumidor en riesgo de exclusión social del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, que desarrollan lo dispuesto en el artículo 45.4 de la citada ley.

El pronunciamiento del Tribunal Supremo no afecta, sin embargo, a la aplicación del descuento por el bono social en la factura de determinados consumidores vulnerables, que continúa prestándose por los comercializadores de referencia y siendo asumido por ellos.

Ante situación extraordinaria de vacío normativo y, con el fin de garantizar la seguridad jurídica para todas las empresas que operan en el sector eléctrico, resulta necesario que de manera urgente se dé cumplimiento a la ejecución de las citadas sentencias del Tribunal Supremo y se regule de forma urgente el nuevo esquema de financiación del bono social y del coste del coste del suministro de electricidad del consumidor en riesgo de exclusión social. Esta urgente necesidad habilita el empleo del real decreto-ley que establezca esta regulación y se pueda seguir aplicando el bono social.

Además, el real decreto-ley incorpora distintas medidas encaminadas al otorgamiento de los permisos de acceso y conexión: La introducción de estas medidas resultan de extraordinaria y urgente necesidad ya que en un contexto como el actual se debe de disminuir la dependencia energética del exterior y a su vez unos menores precios energéticos para los consumidores.

La primera de las medidas libera parte de la capacidad de la red de transporte reservada para la realización de concursos de acceso con el objetivo de dar un mayor impulso al despliegue del autoconsumo asociado a nueva generación de energía eléctrica de origen renovable en grandes consumidores, permitiendo así lograr unos menores costes energéticos y reforzar la competitividad de la industria implantada en España y su descarbonización. La no adopción de esta medida podría conducir a retrasos en el otorgamiento de los permisos de acceso necesarios para realizar estos proyectos de autoconsumo, lo que abocaría a las empresas al abandono de éstos frente a otras opciones más caras en el suministro, además de ambiental y socialmente menos beneficiosas. En este mismo ámbito y con respecto al pequeño autoconsumo y otra generación de menor tamaño, se introduce una medida que obliga a las empresas distribuidoras a que parte de sus inversiones se destinen a incrementar la capacidad de las redes de distribución de energía eléctrica para permitir el acceso de nuevas instalaciones de generación de electricidad.

Por otra parte, la urgencia de las modificaciones introducidas en relación con la convocatoria de concursos de capacidad de acceso se justifica por la necesidad de asegurar un desarrollo continuo y ordenado de las instalaciones de generación de origen renovable en un momento, como el actual, en el que existe una elevada capacidad reservada para concurso y donde se cuenta con un importante contingente de instalaciones de generación

en tramitación que ya disponen de permisos de acceso otorgados. De esta manera se pretende contribuir a evitar comportamientos especulativos que vayan en contra de todas las medidas adoptadas hasta el momento dado el elevado perjuicio de los mismos para la consecución de los objetivos de política energética en relación con la integración de nueva generación renovable.

También el real decreto-ley realiza pequeñas modificaciones normativas que permiten dar cobertura jurídica a las instalaciones de almacenamiento en lo relativo a los procedimientos de autorización e inscripción en el registro administrativo de instalaciones de producción de energía eléctrica, especialmente a aquellas no hibridadas asimilándolas a instalaciones de producción. La extraordinaria y urgente necesidad proviene del impulso que este tipo de instalaciones ha tenido en los últimos meses tanto por la evolución de la tecnología y el mercado, como por el impulso de las actuaciones llevadas a cabo mediante fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. La no adopción de esta medida con carácter inmediato supondría un limbo legal que podría bloquear la implantación de este tipo de instalaciones.

Por lo que respecta a la medida relativa a las plantas de regasificación, junto con las líneas de conducción de gas natural, ubicadas en el archipiélago canario, la extraordinaria y urgente necesidad de la misma viene motivada por la necesidad de renovar el parque de generación de energía eléctrica gestionable por otro más moderno y con menores emisiones en dichos territorios. Puesto que una de las opciones sería mediante la generación eléctrica empleando gas natural como combustible de transición en tanto evoluciona la generación eléctrica a partir de hidrógeno verde y aumenta la implantación de almacenamiento a gran escala, resulta necesario flexibilizar el régimen de autorizaciones de estas instalaciones, en tanto no serían consideradas elementos del sistema gasista. En este sentido este cambio resulta necesario para culminar la tramitación de una propuesta de orden ministerial que establece un marco regulatorio para el empleo del gas natural en la generación de electricidad en Canarias y Melilla, así como que pueda considerarse este combustible en grupos de generación que participen dentro del procedimiento competitivo previsto para la renovación del parque generador gestionable.

Además, por medio de este real decreto-ley se prorroga hasta el 30 de junio de 2022 la suspensión del impuesto sobre el valor de la producción de energía eléctrica, se mantienen hasta dicha fecha los tipos reducidos del impuesto sobre el valor añadido y del impuesto especial sobre la electricidad, y asimismo se prorrogan los descuentos del bono social del 60 y 70 por ciento para los consumidores vulnerables y vulnerables severos, respectivamente, así como el mecanismo de minoración del exceso de retribución del mercado eléctrico causado por el elevado precio de cotización del gas natural en los mercados internacionales regulado en el título III del Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, de medidas urgentes para mitigar el impacto de la escalada de precios del gas natural en los mercados minoristas de gas y electricidad. En tanto que las circunstancias coyunturales que motivaron la articulación de estas medidas se mantienen –o, en algunos casos, incluso se han agravado–, se justifica la prórroga de dichas medidas hasta la fecha mencionada.

En el caso de la minoración del exceso de retribución del mercado eléctrico causado por el elevado precio de cotización del gas natural en los mercados internacionales, además de la prórroga de su vigencia, se realizan algunas modificaciones en su diseño tendentes a mejorar su eficacia y para adaptarlo al contenido del Anexo 2 de la Comunicación de la Comisión Europea de 8 de marzo de 2021, REPowerEU: Acción conjunta para una energía más asequible, segura y sostenible.

Entre ellas, destaca la modificación de la regla de exención del mecanismo de la energía contratada o cubierta a plazo a precio fijo, de tal forma que a partir de ahora sólo quedará exenta aquella energía a plazo con precio fijo que tenga un precio de cobertura inferior a los 67€/MWh, correspondientes a unas circunstancias de mercado equivalentes a las empleadas para el cálculo de la minoración de la energía expuesta al mercado diario.

En el caso de que el precio de las coberturas a plazo sea superior a dicho valor, la minoración operará sobre la diferencia entre ambos, con la aplicación del factor alpha correspondiente. De este modo, la minoración de esta energía cubierta a plazo se hace plenamente coherente con la aplicable a la energía vendida en el mercado diario, extrayéndose solo el exceso de retribución efectivamente percibido por el productor.

También se introduce una previsión relativa a las coberturas que se puedan constituir intra-grupo entre las empresas de generación y comercialización pertenecientes a grupos verticalmente integrados, en cuyo caso se tendrá en cuenta el precio final repercutido al consumidor por la comercializadora del grupo, ya que dicho precio puede ser el que refleje el beneficio extraordinario y el que actúe de facto como cobertura natural para la generación.

Por otro lado, la disposición final decimoséptima de este real decreto-ley modifica la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, de forma que mediante el real decreto que establece el marco general del banco de pruebas regulatorio se pueda contemplar la regulación del régimen de responsabilidad de los distintos actores que intervienen en el banco de pruebas y el régimen de garantías necesarias para cubrir las responsabilidades que pudieran derivarse. Asimismo se considera necesario poder exonerar a la Administración de la obligación de resarcir al promotor por las pérdidas patrimoniales que pudieran derivarse de su participación en el banco de pruebas y exonerarla igualmente de tener que responder ante terceros por los daños que el promotor pudiera causar durante la ejecución de las pruebas o como consecuencia de éstas.

En caso de no incluir esta modificación en la Ley del Sector Eléctrico, la responsabilidad de la Administración ante cualquier daño sufrido por los promotores, participantes u otros posibles perjudicados, podría ser invocada mediante la de aplicación el artículo 32 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre: «1. Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos salvo en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley».

La urgencia de modificar la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, en el sentido propuesto queda justificada por la importancia de fomentar la innovación regulatoria en el ámbito del sector eléctrico con el fin de facilitar la adaptación del marco normativo a nuevas necesidades. Este impulso a la innovación regulatoria es imprescindible para alcanzar los objetivos de energía y clima que recoge el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) de España para 2030, así como para avanzar en la transposición de la Directiva (UE) 2019/944 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de junio de 2019, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE.

Asimismo, la premura en aplicar la modificación que se propone para poder establecer el adecuado marco del banco de pruebas regulatorio viene marcada por el ineludible compromiso de cumplir el hito 124 Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que exige la adopción del citado real decreto a más tardar el 30 de junio de 2022.

Por lo que se refiere a las medidas en materia de transportes, las empresas de este ámbito se están viendo afectadas por el alza de los precios del combustible que repercute de manera directa en sus costes de explotación, lo que está comprometiendo la viabilidad económica de este sector a corto plazo y ello determina la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar las medidas recogidas en el presente real decreto-ley con la finalidad de apoyar de forma rápida y decidida a las empresas del sector.

Además, teniendo en cuenta las limitaciones temporales que afectan a los marinos ucranianos, es necesario adoptar medidas urgentes para que puedan permanecer embarcados en buques mercantes de bandera española, si esta es su opción elegida, sin tener que retornar a Ucrania o solicitar el estatus de refugiado.

Por lo que se refiere a las medidas de apoyo al tejido económico y empresarial, la situación que afronta nuestro país por los efectos económicos de la invasión de Ucrania, especialmente en lo que se refiere al incremento de los precios de la energía, determina la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar medidas con la finalidad de evitar daños permanentes a la estructura productiva. Así, aunque el intenso choque de oferta que se ha generado afecta a la economía en general, afecta aún más intensamente a aquellas empresas más expuestas al incremento de los precios de la energía o de otras materias primas cuya oferta se ha restringido. Por esa razón, es necesario reforzar la liquidez de las empresas, y por ello se modifica el Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, para facilitar el acceso de los deudores con operaciones avaladas en el marco de las líneas COVID a las medidas recogidas en el Código de Buenas Prácticas para el marco de renegociación para

clientes con financiación avalada previsto en dicho Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo. Asimismo, se instrumenta una nueva línea de avales dirigida a paliar los efectos que sobre la liquidez de las empresas pueda tener el incremento de los precios de la energía.

La situación que afronta nuestro país por los efectos económicos de la invasión de Ucrania, especialmente en lo que se refiere al incremento de los precios de la energía, determina la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar medidas con la finalidad de evitar daños permanentes a la estructura productiva. Así, el intenso choque de oferta que se ha generado supone un riesgo para la recuperación en marcha, afectando a la economía en general, pero también y más intensamente a aquellas empresas más expuestas al incremento de los precios de la energía o de otras materias primas cuya oferta se ha restringido. Por esa razón, este real decreto-ley modifica el Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, para facilitar el acceso de los deudores con operaciones avaladas en el marco de las líneas COVID a las medidas recogidas en el Código de Buenas Prácticas para el marco de renegociación para clientes con financiación avalada previsto en el Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, e instrumenta una nueva línea de avales dirigida a paliar los efectos que sobre la liquidez de las empresas pueda tener el incremento de los precios de la energía.

Por su parte, el paquete normativo en materia agraria y pesquera que se acomete ahora constituye un conjunto sistemático de medidas coordinadas que hace frente a las situaciones descritas desde diferentes perspectivas, compartiendo un objetivo común: dotar de apoyo al sector para hacer frente las necesidades acuciantes detectadas tanto desde una política de fomento como en el tratamiento fiscal de determinadas actividades o las condiciones de actividad en el sector.

Las medidas no pueden demorarse puesto que los perjuicios a que se podría someter el correcto funcionamiento del mercado y el conjunto de la economía serían incalculables. Del mismo modo, la seguridad jurídica exige una pronta solución a estas circunstancias, dado que han de adicionarse medidas al ordenamiento sin demora, tanto por motivos coyunturales como estructurales, derivadas de circunstancias ambientales crecientemente extremas, crisis agudizadas en el comercio internacional y alteración secuencial de los elementos constitutivos de la actividad que han venido en eclosionar con ocasión de la invasión de Ucrania. Las pérdidas de rentabilidad comprometen a corto plazo la viabilidad de muchas explotaciones agrarias y ganaderas, así como de las empresas y autónomos de los sectores pesquero y acuícola, pudiendo generar desde pérdidas de producción hasta la extinción de explotaciones, efectos susceptibles de producir consecuencias negativas tanto en la estabilidad de los suministros alimentarios como en el empleo y la renta de las personas que desarrollan su actividad profesional en los sectores afectados.

Dichas circunstancias obligan a adoptar medidas excepcionales y urgentes. En primer lugar, se articulan por medio de este real decreto-ley una batería de medidas de apoyo al sector, con el fin de paliar en la medida de lo posible la gravísima situación en que se encuentran, y en atención a la importancia de los mismos como provisores de bienes públicos, tales como la seguridad alimentaria nacional, la fijación de población en el territorio, el reequilibrio entre las diferentes partes de España o la oferta de oportunidades vitales para todos. No en vano, el artículo 130.1 de la Constitución recoge que «los poderes públicos atenderán a la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular, de la agricultura, de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles», mandato que constituye una manifestación más del Estado Social y Democrático de Derecho (artículo 1.1) y es reflejo de una de las funciones básicas de éste, la función promocional (artículo 9.2) para equiparar el nivel de vida de todos los españoles, sin olvidar el principio de solidaridad que proclama el artículo 2, conforme al cual el Estado velará por el establecimiento de un equilibrio económico adecuado y justo entre las diversas partes del territorio español. Es, por consiguiente, imperioso que los Poderes públicos atiendan a estas necesidades acuciantes en el sector para asegurar su viabilidad y sostenibilidad, ayudando a su mantenimiento en esta coyuntura tan delicada. Por ese motivo, no es susceptible de aprobarse un paquete de medidas de tal impacto y envergadura con la urgencia requerida si no es por medio de un real decreto-ley. En algunos casos, por cuanto se trata además de ayudas fundadas en el artículo 22.2 b) de la Ley General de Subvenciones, que por su propia naturaleza requieren de una norma con rango de ley para

poder acordarse. Así ocurre con las ayudas de Estado por el incremento de los costes de los productores de leche dada la invasión de Ucrania y con las ayudas de Estado a los buques y empresas pesqueras. En otros supuestos, se requiere de la celeridad e inmediatez que sólo una norma como la presente permite ofrecer, tales como las ayudas a otros sectores agrarios en virtud del Reglamento Delegado (UE) 2022/467 de la Comisión, por el que se establece una ayuda excepcional de adaptación para los productores de los sectores agrarios, que permiten establecer el marco mínimo y el soporte para la aplicación efectiva de una medida de crisis específica que se caracteriza, precisamente, por su excepcionalidad y necesaria inmediatez pues responde a la lucha contra las perturbaciones de mercado y que se acuerda como consecuencia de lo dispuesto en sede europea en virtud del artículo 219 del Reglamento (UE) N.º 1308/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de diciembre de 2013. Otro tanto ocurre en el sector de la pesca y la acuicultura, en el que se recogen las medidas excepcionales acordadas en el marco del FEMPA: tanto las Medidas de financiación de los costes adicionales derivados del incremento de los costes de producción en pesca como las Medidas de financiación de los costes adicionales derivados del incremento de los costes de producción en acuicultura concretan para el Reino de España las habilitaciones adoptadas por los servicios comunitarios en el marco del artículo 26.2 del Reglamento (UE) 2021/1139 del Parlamento Europeo y del Consejo de 7 de julio de 2021 por el que se establece el Fondo Europeo Marítimo, de Pesca y de Acuicultura, lo que refleja su naturaleza excepcional y de máxima urgencia. Una demora en cualquiera de estos sistemas de apoyo al sector supondría desbaratar la efectividad de dichas medidas y por lo tanto ha de recurrirse al mecanismo más urgente e inmediato para lograr sus fines, lo que se ve complementado con un diseño centrado en la rapidez y agilidad en la prestación de las ayudas y la canalización de los fondos de modo oportuno y lo más automático posible.

Como complemento, en materia de Seguridad Social, para evitar situaciones de desprotección de los trabajadores como consecuencia de la disminución de la actividad y de las tensiones de tesorería detectadas, se adoptan medidas concretas e inmediatas en materia de cotizaciones que permitan diferir el pago de determinados conceptos para dar un apoyo inmediato al cumplimiento de tales obligaciones. Por ese motivo, se acuerda que las empresas incluidas en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar, y los trabajadores por cuenta propia incluidos en el mismo régimen, siempre que se encuentren al corriente en sus obligaciones con la Seguridad Social y no tuvieran otro aplazamiento en vigor, puedan solicitar un aplazamiento en el pago de las cuotas de la Seguridad Social y por conceptos de recaudación conjunta. Además, se extiende este mismo mecanismo, ya presente para las empresas incluidas en el Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Ajena Agrarios establecido en el Régimen General de la Seguridad Social y los trabajadores incluidos en el Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios establecido en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, que ya estaba presente, aunque con menor amplitud temporal, en el Real Decreto-ley 4/2022, de 15 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo al sector agrario por causa de la sequía.

Debe destacarse que, en particular, las cuestiones tributarias que se contienen en este real decreto-ley preservan adecuadamente las garantías constitucionales en la relación entre el principio de legalidad tributaria y el límite a la facultad de dictar decretos-leyes susceptibles de afectar al deber de contribución al sostenimiento de los gastos públicos, ya que no incide en los elementos esenciales del tributo ni en la posición del obligado a contribuir según su capacidad económica en el conjunto del sistema tributario. En este sentido, el Tribunal Constitucional [SSTC 35/2017, de 1 de marzo (F.J. 5.º) 100/2012, de 8 de mayo (F.J. 9) 111/1983] sostiene que el sometimiento de la materia tributaria al principio de reserva de ley (artículos 31.3 y 133.1 y 3 CE) tiene carácter relativo y no absoluto, por lo que el ámbito de regulación del decreto-ley puede penetrar en la materia tributaria siempre que se den los requisitos constitucionales del presupuesto habilitante y no afecte a las materias excluidas, que implica en definitiva la imposibilidad mediante dicho instrumento de alteración del régimen general o de los elementos esenciales de los tributos, si inciden sensiblemente en la determinación de la carga tributaria o son susceptibles de afectar así al deber general de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su riqueza mediante un sistema tributario justo.

Las medidas contienen modificaciones concretas y puntuales que no suponen afectación al deber de contribución al sostenimiento de los gastos públicos previsto el artículo 31.1 de la Constitución. Así, como indica la STC 73/2017, de 8 de junio, (FJ 2), «A lo que este Tribunal debe atender al interpretar el límite material del artículo 86.1 CE, es «al examen de si ha existido «afectación» por el decreto-ley de un derecho, deber o libertad regulado en el Título I de la Constitución»; lo que exigirá «tener en cuenta la configuración constitucional del derecho o deber afectado en cada caso y la naturaleza y alcance de la concreta regulación de que se trate» (SSTC 182/1997, FJ 8; 329/2005, FJ 8; 100/2012, FJ 9, y 35/2017, FJ 5, entre otras). En este sentido, dentro del título I de la Constitución se inserta el artículo 31.1, del que se deriva el deber de «todos» de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos; lo que supone que uno de los deberes cuya afectación está vedada al decreto-ley es el deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos. El decreto-ley «no podrá alterar ni el régimen general ni aquellos elementos esenciales de los tributos que inciden en la determinación de la carga tributaria, afectando así al deber general de los ciudadanos de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su riqueza mediante un sistema tributario justo»; vulnera el artículo 86.1 CE, en consecuencia, «cualquier intervención o innovación normativa que, por su entidad cualitativa o cuantitativa, altere sensiblemente la posición del obligado a contribuir según su capacidad económica en el conjunto del sistema tributario» (SSTC 182/1997, FJ 7; 100/2012, FJ 9; 139/2016, FJ 6, y 35/2017, FJ 5, por todas). De conformidad con lo indicado, 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» (SSTC 182/1997, FJ 7; 189/2005, FJ 7, y 83/2014, FJ 5). No se modifica con las medidas adoptadas en materia de tasa portuaria de la pesca fresca y del canon de utilización de los bienes del dominio público hidráulico para de instalaciones de acuicultura continental, que se eximen temporalmente como medida coyuntural y concreta de apoyo al sector pesquero y acuícola, ni la obligación general de contribución, que persiste, ni los elementos esenciales del tributo, pues son medidas que afectan a aspectos concretos del detalle tributario, por lo que, dada su limitada innovación cuantitativa, no se altera la posición del obligado tributario de modo sensible, sino en aspectos específicos, lo que permite asegurar la salvaguarda de los límites de esta figura constitucional, no afectando por ello al núcleo esencial del concepto vedado al real decreto-ley.

En cuanto a las medidas de apoyo a los trabajadores y colectivos vulnerables, la situación que en las empresas pueda causar la invasión de Ucrania o el aumento de los precios o costes energéticos, exige adoptar medidas inmediatas de protección. Igualmente, ese incremento de los precios puede provocar que los sectores más vulnerables en términos económicos y sociales, puedan verse más afectadas aún en su precaria situación, lo que justifica las modificaciones e incremento del ingreso mínimo vital.

En materia de vivienda, las razones de urgencia que justifican la medida relativa a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, derivan del hecho de que el Índice de Precios al Consumo ha alcanzado el pasado mes de febrero el 7,6 %, lo que constituye el valor máximo de los últimos 35 años, con lo que ha dejado de ser, de manera coyuntural, una referencia adecuada para la aplicación de las actualizaciones anuales de los contratos de arrendamiento de vivienda, y ello exige adoptar medidas con carácter urgente.

En cuanto a las medidas en favor de víctimas de trata o explotación sexual, y de protección de menores, hay que recordar que la Organización de las Naciones Unidas ha alertado de que millones de mujeres, niñas y niños que se desplazan como refugiados desde Ucrania requieren de protección, ya que son «los más vulnerables» de ser víctimas del tráfico de personas u «otras formas de explotación». La OSCE publicó el 9 de marzo de 2022 una serie de recomendaciones para evitar el tráfico de personas en esta situación de flujos migratorios masivos entre las cuales se encuentra la de prestar atención psicológica a las personas desplazadas. Según el último informe del GRETA de 2018, sobre el cumplimiento por Ucrania del Convenio del Consejo de Europa sobre la lucha contra la trata

de seres humanos (Convenio de Varsovia), Ucrania es un país fundamentalmente de origen de personas explotadas fuera del país y en el propio país, siendo las principales finalidades de la explotación, la explotación laboral, y la explotación con fines de explotación sexual, siendo la mayoría de sus víctimas mujeres, niñas y niños. Por ello es urgente adoptar medidas de política pública que aborden la situación de mujeres y niñas que, de manera especial, pueden ser doblemente víctimas en este contexto y se les facilite el acceso a los servicios asistenciales especializados en la atención a víctimas de trata y explotación sexual.

En cuanto a las restantes medidas, todas ellas exigen una actuación inmediata. Los ciudadanos provenientes de países deben proceder a la homologación, o en su caso convalidación, de los estudios cursados en sus países de origen, con el objetivo de poder continuar y completar su formación en el sistema educativo, o de poder ejercer la profesión asociada a los estudios de que se trate. Para estudiantes y titulados de países de la U.E. existen normativas y regulaciones de carácter específico que no son de aplicación a la República de Ucrania.

El alumnado que se encuentra en edad escolar obligatoria y, por tanto, cursando enseñanzas obligatorias, se escolariza en el curso correspondiente a su edad en los centros educativos, teniendo en cuenta una serie de factores que permiten su incorporación con el fin de permitir que dicha escolarización sea lo más integradora posible y se realice en un marco favorable para el alumnado. Por tanto, y sin perjuicio de las facilitades y ayudas de carácter económico o social que pudieran arbitrarse, desde el punto de vista normativo no se requieren modificaciones a este nivel para el alumnado proveniente de Ucrania.

Por el contrario, el alumnado que se encuentra cursando enseñanzas postobligatorias, así como el que ha finalizado estudios en las diferentes enseñanzas postobligatorias no universitarias, debe iniciar un proceso de homologación de sus estudios cuya regulación se encuentra recogida en Real Decreto 104/1988, de 29 de enero, sobre homologación y convalidación de títulos y estudios extranjeros de educación no universitaria, así como en diversas órdenes ministeriales que lo desarrollan. Este procedimiento, por su carácter garantista, y por los elementos de seguridad jurídica que introduce para la verificación de los estudios cursados puede, en situaciones excepcionales como la que se recoge en el presente real decreto-ley, no responder con la rapidez suficiente a las necesidades de integración y continuidad en el sistema educativo del alumnado y de los titulados. Por otra parte, el procedimiento está sujeto al abono de tasas, situación que también podría dificultad del acceso al mismo de las personas que llegan a nuestro país en situaciones de especial vulnerabilidad. Por esta razón se introducen las disposiciones finales segunda y séptima, que flexibilizan y facilitan las condiciones de inicio de los expedientes de homologación de estudios extranjeros.

Por otra parte, la inclusión de medidas que adapten a las normas de etiquetado de alimentos a la realidad actual se considera urgente y necesario. Es preciso tener en cuenta que Ucrania representa el 10 % del mercado mundial de trigo, el 13 % del de cebada y el 15 % del de maíz, y es el operador más importante del mercado de aceite de girasol (más del 50 % del comercio mundial). En cuanto a Rusia, estas cifras son, respectivamente, del 24 % (trigo), el 14 % (cebada) y el 23 % (aceite de girasol).

Como consecuencia, la guerra en Ucrania está afectando seriamente al aprovisionamiento de estas materias primas tanto en España como en países que producen alimentos que se comercializan en España. Este hecho está llevando a la industria agroalimentaria a tener que sustituir en ciertos casos estas materias primas por otras análogas a la hora de producir alimentos procesados. No obstante, la velocidad con que la industria agroalimentaria se está teniendo que adaptar a esta situación, en determinadas ocasiones, no se ve acompañada por la industria del embalaje, que necesita de plazos más amplios para poder proveer a los primeros de envases con la información nutricional actualizada.

Por consiguiente, resulta urgente y necesario adaptar la normativa sobre etiquetado a la situación actual, permitiendo a los operadores de empresas alimentarias que faciliten la información alimentaria dirigida a las personas consumidoras en distintos formatos, de tal forma que no se reduzca la protección de las personas consumidoras pero se permita a la industria poder actuar con mayor dinamismo.

En materia de revisión de precios, cabe destacar que el conflicto bélico actualmente en desarrollo en Ucrania ha provocado el cese de la actividad de importantes productores de materiales de construcción. El alza de precios se está viendo agravada por el conflicto bélico, provocando que muchas industrias del sector hayan optado por la paralización de su negocio al no poder asumir estos costes. El incremento del coste de determinadas materias primas que resultan necesarias para la ejecución de unidades de obra está poniendo en riesgo la continuidad y correcta ejecución de las obras públicas, por lo que es necesario adoptar medidas con carácter urgente permitiendo ampliar los supuestos en los que cabe la revisión excepcional de precios prevista en el Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo.

También se incluyen otras medidas de carácter urgente para la flexibilización de plazos administrativos. Así, se amplían los plazos relacionados con trámites de propiedad industrial en expedientes de solicitantes de títulos de propiedad industrial residentes o con sede social en Ucrania, en aras de no perjudicar su posición a consecuencia del conflicto. Asimismo, se procede a la previsión de creación de la Plataforma Digital de Colaboración entre las Administraciones Públicas a fin de poder canalizar la inversión de los fondos europeos en su desarrollo, de manera que se posibilita así el cumplimiento del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en lo que se refiere a esta materia.

La situación geopolítica que atravesamos otorga aún más relevancia a la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, ya que la rápida y sólida recuperación económica de nuestro país nos situará en una posición más robusta para afrontar los retos y amenazas derivados de la invasión de Ucrania.

Este conflicto, que indudablemente impacta en nuestra economía, pone de manifiesto la urgencia de impulsar el crecimiento económico. Por ello, detectados procedimientos que deben agilizarse y cuellos de botella que pueden eliminarse, resulta inaplazable su modificación, lo cual permitirá mayor celeridad en la ejecución del Plan y mayor impacto del mismo.

En definitiva, la extraordinaria y urgente necesidad de aprobar este real decreto-ley se inscribe en el criterio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno en cuanto órgano de dirección política del Estado, y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades políticas de actuación, centradas en el cumplimiento de la seguridad jurídica y la garantía de precios justos y competitivos a los ciudadanos y las empresas.

Asimismo, se destaca que, como se ha indicado, este real decreto-ley 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.

V

Este real decreto-ley se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en particular, a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, atendiendo a los principios de necesidad y eficacia, existe un claro y evidente interés general que sustenta las medidas que se aprueban en la norma, siendo así el real decreto-ley el instrumento más inmediato y eficaz para garantizar su consecución. Se respeta asimismo el principio de proporcionalidad, dado que contiene la regulación meramente imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados.

A su vez, la norma resulta coherente con el vigente ordenamiento jurídico, ajustándose, por ello, al principio de seguridad jurídica. Y, por último, en cuanto al principio de transparencia, esta norma, si bien está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública por tratarse de un decreto-ley, tal y como autoriza el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, define claramente sus objetivos, reflejados tanto en su parte expositiva como en la Memoria que lo acompaña. Por último, en relación con el principio de eficiencia, en este real decreto-ley se ha procurado que la norma genere las menores cargas administrativas para los ciudadanos.

El presente real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1. 2.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª, 13.ª, 14.ª, 17.ª, 18.ª, 19.ª, 20.ª, 21.ª, 22.ª, 23.ª, 25.ª y 30.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia en materia de nacionalidad, inmigración,

emigración, extranjería y derecho de asilo; legislación laboral y civil; legislación sobre propiedad intelectual e industrial; bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; hacienda general; legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social; legislación básica sobre contratos; pesca marítima, sin perjuicio de las competencias que en la ordenación del sector se atribuyan a las Comunidades Autónomas; puertos de interés general; aeropuertos de interés general; control del espacio aéreo, tránsito y transporte aéreo; ferrocarriles y transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una Comunidad Autónoma; legislación, ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hidráulicos cuando discurran por más de una comunidad autónoma, legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección, bases del régimen minero y energético, y regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales, respectivamente. Asimismo, se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.2 de la Constitución Española, en tanto establece que el Estado considera el servicio de la cultura como deber y atribución esencial.

Debe destacarse especialmente que las ayudas agrarias, dictadas al amparo del artículo 149.1.13.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, son plenamente respetuosas con la doctrina del Tribunal Constitucional: en relación con la coordinación económica, la STC 178/2015, el Tribunal Constitucional, reiterando su doctrina anterior, recuerda que «En efecto, ya dijo este Tribunal en la STC 32/1983, de 28 de abril, FJ 2, que la coordinación «persigue la integración de la diversidad de las partes o subsistemas en el conjunto o sistema, evitando contradicciones y reduciendo disfunciones que, de subsistir, impedirían o dificultarían respectivamente la realidad misma del sistema». Asimismo, hemos señalado (STC 194/2004, de 4 de noviembre, FJ 8) que esa competencia estatal de coordinación general significa no sólo que hay que coordinar las partes o subsistemas, sino que corresponde al Estado llevar a cabo la coordinación, debiendo ser entendida ésta como la fijación de medios y de sistemas de relación que hagan posible la información recíproca, la homogeneidad técnica en determinados aspectos y la acción conjunta de las autoridades estatales y comunitarias en el ejercicio de sus respectivas competencias de tal modo que se logre la integración de actos parciales en la globalidad del sistema». (FJ. 9).

Con carácter general, tal y como ha reconocido la doctrina constitucional, la competencia estatal de bases y coordinación de la planificación de la economía se proyecta en el subsector de la ganadería, habida cuenta de la relación reconocida y expresa que tiene con la política económica general (SSTC 145/1989, FJ 5; 158/2011, de 19 de octubre, FJ 8 y 207/2011, de 20 de diciembre, FJ 7). Así, este Tribunal ha afirmado que corresponde al Estado, en virtud de su competencia de ordenación general de la economía, establecer las directrices globales de ordenación y regulación del mercado agropecuario nacional (STC 104/2013, de 25 de abril, FJ 5)».

Asimismo, las SSTC 124/2003, de 19 de mayo, FJ 3; 235/1999, de 16 de diciembre, FJ 3; 45/2001, de 15 de febrero, FJ 8; y 95/2001, de 5 de abril, FJ 3, el Tribunal Constitucional reconoce como reiterada doctrina constitucional de su propia elaboración que la competencia estatal en materia de «ordenación general de la economía» (art. 149.1.13 CE) puede abarcar «tanto las normas estatales que fijen las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de un sector concreto como las previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de cada sector (SSTC 95/1986, 213/1994, etc.)», aunque el referido título competencial no alcance a «incluir cualquier acción de naturaleza económica, si no posee una incidencia directa y significativa sobre la actividad económica general (SSTC 186/1988 y 133/1997), pues, de no ser así, «se vaciaría de contenido una materia y un título competencial más específico» (STC 112/1995)» (STC 21/1999, FJ 5), sin que de la invocación del interés general que representa el Estado pueda resultar otra cosa por cuanto, según hemos dicho, el mismo se ha de materializar a través del orden competencial establecido, excluyéndose así la extensión de los ámbitos competenciales en atención a consideraciones meramente finalísticas (SSTC 75/1989, de 24 de abril; 13/1992, de 6 de febrero).

Y sobre las ayudas, el TC establece que «(…) Se trata de una previsión estructural y conformadora del sistema de ayudas a un sector económico como el agrícola, con una orientación eminentemente directiva que ha de ser indudablemente calificada como básica y que cumple, además, una función coordinadora, en la medida en la que, con la obligada adopción de este régimen de ayudas, se propone una simplificación y agrupación de muchas de ellas con una evidente trascendencia de reordenación nacional común del sistema de ayudas a la agricultura.(…). Todo lo cual justifica que sólo pueda ser ordenado a partir de un criterio común en relación con la forma de determinar las ayudas a percibir que enlaza derechamente con las competencias exclusivas del Estado reconocidas en el art. 149.1.13 CE».

El Tribunal Constitucional ha declarado insistentemente desde la STC 95/1986, de 10 de julio (posteriormente, entre otras, en las SSTC 152/1988, de 20 de julio y 188/1989, de 16 de noviembre), que «el carácter exclusivo con el que se califica la competencia autonómica sobre la agricultura, no impide toda intervención estatal en este sector. Ello no sólo porque ciertas materias o actividades estrechamente vinculadas a la agricultura son subsumibles bajo enunciados competenciales que el art. 149.1 de la CE confía al Estado, sino también, y sobre todo, porque [...] el art. 148.1.7 de la CE [...] deja a salvo las facultades de ordenación de la economía reservadas con carácter general al Estado por el art. 149.1.13 de la CE [...].» -FJ. 2-. De manera que, en definitiva, «las bases de la planificación general de la actividad económica consisten en el establecimiento de «las normas estatales que fijen las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de cada sector» (STC 135/2012, de 19 de junio, F.J. 2), admitiendo que esta competencia ampara todas las normas, sea cual sea su naturaleza, orientadas al logro de tales fines» –STC 34/2013, de 14 de febrero, F.J. 4.a)–.

En dicho marco, se adopta un enfoque diferenciado en función de las particulares circunstancias que concurren en cada caso. Así, las ayudas en el marco de la financiación de crisis europea a los sectores agrarios recogen los elementos esenciales como mínimo común denominador que asegure ese marco común y la igualdad en las condiciones de percepción de los destinatarios, reservando las tareas de tramitación, resolución, pago y control de las ayudas a las comunidades autónomas en virtud de sus competencias ejecutivas y como autoridades ordinarias que son en la materia. Por el contrario, el artículo regulador de las ayudas directas a los productores lecheros, así como las ayudas a la acuicultura, requieren de un enfoque diferente dada su excepcionalidad. En este sentido, la gestión de estas ayudas se realizará de forma centralizada, dado que el Estado cuenta con competencias exclusivas en la materia, siguiendo la doctrina sentada por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en la STC 11/2015, FJ 4, por remisión a la STC 79/1992, de 28 de mayo, FJ 2, ha recordado que «el sector de la agricultura y la ganadería es de aquellos que por su importancia toleran la fijación de líneas directrices y criterios globales de ordenación así como previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de cada sector, destacando que «… en materia de agricultura y ganadería, siendo la competencia específica de las comunidades autónomas... el Estado puede intervenir en virtud de sus competencias generales sobre la ordenación general de la economía». De igual forma, el artículo 149.1.13.ª CE puede en determinados casos justificar la reserva de funciones ejecutivas al Estado siempre que resulte preciso que la actuación de que se trate quede reservada al Estado para garantizar así el cumplimento de la finalidad de ordenación económica que se persigue, la cual no podría conseguirse sin dicha reserva, y que el uso del criterio supraterritorial resulte justificado en los términos de nuestra doctrina, esto es, atendiendo tanto a las razones aportadas como a la congruencia de la reserva de la función con el régimen de la norma. De acuerdo con la doctrina del Alto Tribunal, la necesidad de la gestión de estas ayudas a través del Estado se fundamenta en la estructura y naturaleza de las ayudas, asegurando además una visión de conjunto que solamente el ente supraordenado puede ofrecer, al requerir un grado de homogeneidad en su tratamiento que exclusivamente puede garantizarse mediante su gestión por un único titular, que forzosamente tiene que ser el Estado, a través de la Administración General del Estado. De esta forma se ofrecen idénticas posibilidades de obtención y disfrute por parte de los potenciales destinatarios que radican en distintas comunidades autónomas desde la superpuesta aplicación potencial de criterios como el lugar de la explotación, la sede social del propietario o el domicilio de los operadores pero

que se integran en un único sistema de protección excepcional de ámbito supraterritorial, aspecto que no se conseguiría desde una gestión autonómica, exige que se canalicen centralizadamente. Se trata de una ayuda excepcional y directa que por su propia naturaleza requiere de una gestión automática y ágil, que se logrará mediante el empleo de la información ya obrante a escala nacional en el Estado, y que impide canalizarla por cualquier otro mecanismo que no sea el de la centralización, pues se otorgará de modo inmediato y automático en virtud de los datos ya obrantes en registros estatales.

Finalmente, el real decreto-ley habilita al Gobierno y a las personas titulares de los departamentos ministeriales, en el ámbito de sus competencias, para dictar cuantas disposiciones y adoptar medidas que sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la norma.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta del Ministro de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática, la Ministra de Justicia, la Ministra de Hacienda y Función Pública, la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Ministra de Educación y Formación Profesional, la Ministra de Trabajo y Economía Social, la Ministra de Industria, Comercio y Turismo, el Ministro de Agricultura, Pesca y Alimentación, la Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el Ministro de Cultura y Deporte, la Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital, la Ministra de Derechos Sociales y Agenda 2030, la Ministra de Igualdad, el Ministro de Consumo y el Ministro de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 29 de marzo de 2022,

DISPONGO:

[ . . . ]

TÍTULO IV

**Otras medidas de apoyo a trabajadores y colectivos vulnerables**

[ . . . ]

**Artículo 46.** *Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.*

1. La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor de este real decreto-ley y el 31 de diciembre de 2023, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que la variación anual de la renta pueda exceder del tres por ciento. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al tres por ciento.

[ . . . ]

**Disposición final trigésima novena.** *Salvaguarda de rango de disposiciones reglamentarias.*

Las determinaciones incluidas en normas reglamentarias que son objeto de modificación por este real decreto-ley podrán ser modificadas por normas del rango reglamentario correspondiente a la norma en que figuran.

**Disposición final cuadragésima.** *Títulos competenciales.*

El presente real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1. 1.ª, 2.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª, 13.ª, 14.ª, 17.ª, 18.ª, 19.ª, 20.ª, 21.ª, 22.ª, 23.ª, 25.ª y 30.ª de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia en materia de regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales; nacionalidad, inmigración, emigración, extranjería y derecho de asilo; legislación laboral, civil y sobre propiedad intelectual e industrial; bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; hacienda general; legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social; las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas; el procedimiento administrativo común; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas; pesca marítima, sin perjuicio de las competencias que en la ordenación del sector se atribuyan a las Comunidades Autónomas; puertos de interés general; ferrocarriles y transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una Comunidad Autónoma; legislación, ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hidráulicos cuando discurran por más de una comunidad autónoma; legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección; bases del régimen minero y energético, y regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales, respectivamente. Asimismo, se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.2 de la Constitución Española por el cual el Estado considera el servicio de la cultura como deber y atribución esencial.

**Disposición final cuadragésima primera.** *Desarrollo reglamentario y habilitación normativa.*

Se habilita al Gobierno y a las personas titulares de los departamentos ministeriales, en el ámbito de sus respectivas competencias, para aprobar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo, aplicación y ejecución de lo establecido en este real decreto-ley.

**Disposición final cuadragésima segunda.** *Incorporación de derecho de la Unión Europea.*

1. Mediante este real decreto-ley se incorporan parcialmente al derecho español los artículos 100, 101 y 102; de la Directiva 2013/59/Euratom del Consejo, de 5 de diciembre de

2013, por la que se establecen normas de seguridad básicas para la protección contra los peligros derivados de la exposición a radiaciones ionizantes, y se derogan las Directivas 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom y 2003/122/Euratom.

2. Asimismo, mediante este real decreto-ley se incorpora al ordenamiento jurídico nacional el artículo 7 bis de la Directiva 98/70/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de octubre de 1998, relativa a la calidad de la gasolina y del gasóleo y por la que se modifica la Directiva 93/12/CEE del Consejo, introducido por la Directiva 2009/30/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de abril de 2009, por la que se modifica la Directiva 98/70/CE en relación con las especificaciones de la gasolina, el diésel y el gasóleo, se introduce un mecanismo para controlar y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, se modifica la Directiva 1999/32/CE del Consejo en relación con las especificaciones del combustible utilizado por los buques de navegación interior y se deroga la Directiva 93/12/CEE.

3. El artículo 6 es una trasposición del artículo 4.2 de la Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

**Disposición final cuadragésima tercera.** *Entrada en vigor.*

Este real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

[ . . . ]

**Información relacionada**

- El Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, ha sido convalidado por Acuerdo del Congreso de los Diputados, publicado por Resolución de 28 de abril de 2022. Ref. BOE-A-2022-7312

# § 10

## Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 167, de 13 de julio de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2022-11589

[ . . . ]

TÍTULO I

**Derecho a la igualdad de trato y no discriminación**

[ . . . ]

CAPÍTULO II

**El derecho a la igualdad de trato y no discriminación en determinados ámbitos de la vida política, económica, cultural y social**

[ . . . ]

**Artículo 20.** *Derecho a la igualdad de trato y no discriminación en el acceso a la vivienda.*

1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, garantizarán que las políticas de urbanismo y vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación, incluida la segregación residencial, y cualquier forma de exclusión por cualquiera de las causas previstas en la presente ley. De manera específica, se tendrán en cuenta las necesidades de las personas sin hogar y de las que se encuentren en situación de mayor vulnerabilidad o sean más susceptibles de sufrir alguna forma de discriminación.

Asimismo, tendrán en cuenta, en su elaboración, las necesidades de los grupos con mayores dificultades para el acceso y permanencia en la vivienda por razón de las expresadas causas, promoviendo políticas que garanticen la autonomía y la vida independiente de las personas mayores y de las personas con discapacidad, así como el soporte necesario a las personas que sufran o tengan mayor riesgo o predisposición a sufrir patologías y trastornos de la salud graves o inhabilitantes.

2. Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible para el público, estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación.

En particular, queda prohibido:

a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.

b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.

La obligación de no discriminación se mantendrá durante todo el periodo posterior de uso de la vivienda, en el caso de los arrendamientos u otras situaciones asimilables.

3. Lo previsto en los párrafos anteriores será de aplicación también a los locales de negocio.

[ . . . ]

# § 11

## Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 155, de 29 de junio de 1985
Última modificación: 12 de octubre de 2021
Referencia: BOE-A-1985-12534

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren,

Sabed: Que las Cortes generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley:

### PREÁMBULO

El Patrimonio Histórico Español es el principal testigo de la contribución histórica de los españoles a la civilización universal y de su capacidad creativa contemporánea. La protección y el enriquecimiento de los bienes que lo integran constituyen obligaciones fundamentales que vinculan a todos los poderes públicos, según el mandato que a los mismo dirige el artículo 46 de la norma constitucional.

Exigencias, que en el primer tercio del siglo constituyeron para el legislador un mandato similar, fueron ejemplarmente cumplidas por los protagonistas de nuestra mejor tradición intelectual, jurídica y democrática, como es buena muestra el positivo legado recibido de la Ley de 13 de mayo de 1933. Pese a este reconocimiento, lo cierto es que la recuperación por nuestro pueblo de su libertad determinó que, desde los primeros momentos en que tan feliz proceso histórico se consumó, se emprendiera la tarea de elaborar una nueva y más amplia respuesta legal a tales exigencias, un verdadero código de nuestro Patrimonio Histórico, en el que los proyectos de futuro se conformaran a partir de las experiencias acumuladas.

Su necesidad fue sentida, en primer término, a causa de la dispersión normativa que, a lo largo del medio siglo transcurrido desde la entrada en vigor de la venerable Ley, ha producido en nuestro ordenamiento jurídico multitud de fórmulas con que quisieron afrontarse situaciones concretas en aquel momento no previstas o inexistentes. Deriva asimismo esta obligación de la creciente preocupación sobre esta materia por parte de la comunidad internacional y de sus organismos representativos, la cual ha generado nuevos criterios para la protección y enriquecimiento de los bienes históricos y culturales, que se han traducido en Convenciones y Recomendaciones, que España ha suscrito y observa, pero a las que su legislación interna no se adaptaba. La revisión legal queda, por último, impuesta por una nueva distribución de competencias entre Estado y Comunidades Autónomas que,

en relación a tales bienes, emana de la Constitución y de los Estatutos de Autonomía. La presente Ley es dictada, en consecuencia, en virtud de normas contenidas en los apartados 1 y 2 del artículo 149 de nuestra Constitución, que para el legislador y la Administración estatal suponen tanto un mandato como un título competencial.

Esta Ley consagra una nueva definición de Patrimonio Histórico y amplía notablemente su extensión. En ella quedan comprendidos los bienes muebles e inmuebles que los constituyen, el Patrimonio Arqueológico y el Etnográfico, los Museos, Archivos y Bibliotecas de titularidad estatal, así como el Patrimonio Documental y Bibliográfico. Busca, en suma, asegurar la protección y fomentar la cultura material debida a la acción del hombre en sentido amplio, y concibe aquélla como un conjunto de bienes que en sí mismos han de ser apreciados, sin establecer limitaciones derivadas de su propiedad, uso, antigüedad o valor económico.

Ello no supone que las medidas de protección y fomento se desplieguen de modo uniforme sobre la totalidad de los bienes que se consideran integrantes, en virtud de la Ley, de nuestro Patrimonio Histórico. La Ley establece distintos niveles de protección que se corresponden con diferentes categorías legales. La más genérica y que da nombre a la propia Ley es la de Patrimonio histórico Español, constituido éste por todos aquellos bienes de valor histórico, artístico, científico o técnico que conforman la aportación de España a la cultura universal. En torno a ese concepto se estructuran las medidas esenciales de la Ley y se precisan las técnicas de intervención que son competencia de la Administración del Estado, en particular, su defensa contra la exportación ilícita y su protección frente a la expoliación.

En el seno del Patrimonio Histórico Español, y al objeto de otorgar una mayor protección y tutela, adquiere un valor singular la categoría de Bienes de Interés Cultural, que se extiende a los muebles e inmuebles de aquel Patrimonio que, de forma más palmaria, requieran tal protección. Semejante categoría implica medidas asimismo singulares que la Ley establece según la naturaleza de los bienes sobre los cuales recae.

La Ley dispone también las fórmulas necesarias para que esa valoración sea posible, pues la defensa del Patrimonio Histórico de un pueblo no debe realizarse exclusivamente a través de normas que prohíban determinadas acciones o limiten ciertos usos, sino a partir de disposiciones que estimulen a su conservación y, en consecuencia, permitan su disfrute y faciliten su acrecentamiento.

Así, la Ley estipula un conjunto de medidas tributarias y fiscales y abre determinados cauces nuevos que colocan a España en un horizonte similar al que ahora se contempla en países próximos al nuestro por su historia y su cultura y, en consecuencia, por su acervo patrimonial. De esa forma se impulsa una política adecuada para gestionar con eficacia el Patrimonio Histórico Español. Una política que complemente la acción vigilante con el estímulo educativo, técnico y financiero, en el convencimiento de que el Patrimonio Histórico se acrecienta y se defiende mejor cuanto más lo estiman las personas que conviven con él, pero también cuantas más ayudas se establezcan para atenderlo, con las lógicas contraprestaciones hacia la sociedad cuando son los poderes públicos quienes facilitan aquéllas.

El Patrimonio Histórico Español es una riqueza colectiva que contiene las expresiones más dignas de aprecio en la aportación histórica de los españoles a la cultura universal. Su valor lo proporciona la estima que, como elemento de identidad cultural, merece a la sensibilidad de los ciudadanos, porque los bienes que lo integran se han convertido en patrimoniales debido exclusivamente a la acción social que cumplen, directamente derivada del aprecio con que los mismos ciudadanos los han ido revalorizando.

En consecuencia, y como objetivo último, la Ley no busca sino el acceso a los bienes que constituyen nuestro Patrimonio Histórico. Todas las medidas de protección y fomento que la Ley establece sólo cobran sentido si, al final, conducen a que un número cada vez mayor de ciudadanos pueda contemplar y disfrutar las obras que son herencia de la capacidad colectiva de un pueblo. Porque en un Estado democrático estos bienes deben estar adecuadamente puestos al servicio de la colectividad en el convencimiento de que con su disfrute se facilita el acceso a la cultura y que ésta, en definitiva, es camino seguro hacia la libertad de los pueblos.

TITULO PRELIMINAR

**Disposiciones Generales**

**Artículo primero.**

1. Son objeto de la presente Ley la protección, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Histórico Español.

2. Integran el Patrimonio Histórico Español los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques, que tengan valor artístico, histórico o antropológico.

Asimismo, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes que integren el Patrimonio Cultural Inmaterial, de conformidad con lo que establezca su legislación especial.

3. Los bienes más relevantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser inventariados o declarados de interés cultural en los términos previstos en esta Ley.

**Artículo segundo.**

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a los demás poderes públicos, son deberes y atribuciones esenciales de la Administración del Estado, de conformidad con lo establecido en los artículos 46 y 44, 149.1.1, y 149.2 de la Constitución, garantizar la conservación del Patrimonio Histórico Español, así como promover el enriquecimiento del mismo y fomentar y tutelar el acceso de todos los ciudadanos a los bienes comprendidos en él. Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 149.1, 28, de la Constitución, la Administración del Estado protegerá dichos bienes frente a la exportación ilícita y la expoliación.

2. En relación al Patrimonio Histórico Español, la Administración del Estado adoptará las medidas necesarias para facilitar su colaboración con los restantes poderes públicos y la de éstos entre sí, así como para recabar y proporcionar cuanta información fuera precisa a los fines señalados en el párrafo anterior.

3. A la Administración del Estado compete igualmente la difusión internacional del conocimiento de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, la recuperación de tales bienes cuando hubiesen sido ilícitamente exportados y el intercambio, respecto a los mismos, de información cultural, técnica y científica con los demás Estados y con los Organismos internacionales, de conformidad con lo establecido en el artículo 149.1, número 3, de la Constitución. Las demás Administraciones competentes colaborarán a estos efectos con la Administración del Estado.

**Artículo tercero.**

1. La comunicación y el intercambio de programas de actuación e información relativos al Patrimonio Histórico Español serán facilitados por el Consejo del Patrimonio Histórico, constituido por un representante de cada Comunidad Autónoma, designado por su Consejo de Gobierno, y el Director General correspondiente de la Administración del Estado, que actuará como Presidente.

2. Sin perjuicio de las funciones atribuidas al Consejo del Patrimonio Histórico, son instituciones consultivas de la Administración del Estado, a los efectos previstos en la presente Ley, la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español, las Reales Academias, las Universidades españolas, el Consejo Superior de Investigaciones Científicas y las Juntas Superiores que la Administración del Estado determine por vía reglamentaria, y en lo que pueda afectar a una Comunidad Autónoma, las instituciones por ella reconocidas. Todo ello con independencia del asesoramiento que, en su caso, pueda recabarse de otros organismos profesionales y entidades culturales.

**Artículo cuarto.**

A los efectos de la presente Ley se entiende por expoliación toda acción u omisión que ponga en peligro de pérdida o destrucción todos o alguno de los valores de los bienes que

integran el Patrimonio Histórico Español, o perturbe el cumplimiento de su función social. En tales casos la Administración del Estado, con independencia de las competencias que correspondan a las Comunidades Autónomas, en cualquier momento, podrá interesar del Departamento competente del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma correspondiente la adopción con urgencia de las medidas conducentes a evitar la expoliación. Si se desatendiere el requerimiento, la Administración del Estado dispondrá lo necesario para la recuperación y protección, tanto legal como técnica, del bien expoliado.

**Artículo quinto.**

1. A los efectos de la presente Ley se entiende por exportación la salida del territorio español de cualquiera de los bienes que integran el Patrimonio Histórico Español.

2. Los propietarios o poseedores de tales bienes con más de cien años de antigüedad y, en todo caso, de los inscritos en el Inventario General previsto en el artículo 26 de esta Ley precisarán para su exportación autorización expresa y previa de la Administración del Estado en la forma y condiciones que se establezcan por vía reglamentaria.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, y sin perjuicio de lo que establecen los artículos 31 y 34 de esta Ley, queda prohibida la exportación de los bienes declarados de interés cultural, así como la de aquellos otros que, por su pertenencia al Patrimonio Histórico Español, la Administración del Estado declare expresamente inexportables, como medida cautelar hasta que se incoe expediente para incluir el bien en alguna de las categorías de protección especial previstas en esta Ley.

**Artículo sexto.**

A los efectos de la presente Ley se entenderá como Organismos competentes para su ejecución:

a) Los que en cada Comunidad Autónoma tengan a su cargo la protección del patrimonio histórico.

b) Los de la Administración del Estado, cuando así se indique de modo expreso o resulte necesaria su intervención para la defensa frente a la exportación ilícita y la expoliación de los bienes que integran el Patrimonio Histórico Español. Estos Organismos serán también los competentes respecto de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional.

**Artículo séptimo.**

Los Ayuntamientos cooperarán con los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español comprendido en su término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Notificarán a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerán asimismo las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de esta Ley.

**Artículo octavo.**

1. Las personas que observen peligro de destrucción o deterioro en un bien integrante del Patrimonio Histórico Español deberán, en el menor tiempo posible, ponerlo en conocimiento de la Administración competente, quien comprobará el objeto de la denuncia y actuará con arreglo a lo que en esta Ley se dispone.

2. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos el cumplimiento de lo previsto en esta Ley para la defensa de lo bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español.

TITULO I

**De la declaración de Bienes de Interés Cultural**

**Artículo noveno.**

1. Gozarán de singular protección y tutela los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español declarados de interés cultural por ministerio de esta Ley o mediante Real Decreto de forma individualizada.

2. La declaración mediante Real Decreto requerirá la previa incoación y tramitación de expediente administrativo por el Organismo competente, según lo dispuesto en el artículo 6.º de esta Ley. En el expediente deberá constar informe favorable de alguna de las Instituciones consultivas señaladas en el artículo 3.º, párrafo 2.º, vr o que tengan reconocido idéntico carácter en el ámbito de una Comunidad Autónoma. Transcurridos tres meses desde la solicitud del informe sin que éste hubiera sido emitido, se entenderá que el dictamen requerido es favorable a la declaración de interés cultural. Cuando el expediente se refiera a bienes inmuebles se dispondrá, además, la apertura de un período de información pública y se dará audiencia al Ayuntamiento interesado.

3. El expediente deberá resolverse en el plazo máximo de veinte meses a partir de la fecha en que hubiere sido incoado. La caducidad del expediente se producirá transcurrido dicho plazo si se ha denunciado la mora y siempre que no haya recaído resolución en los cuatro meses siguientes a la denuncia. Caducado el expediente no podrá volver a iniciarse en los tres años siguientes, salvo a instancia del titular.

4. No podrá ser declarada Bien de Interés Cultural la obra de un autor vivo, salvo si existe autorización expresa de su propietario o media su adquisición por la Administración.

5. De oficio o a instancia del titular de un interés legítimo y directo, podrá tramitarse por el Organismo competente expediente administrativo, que deberá contener el informe favorable y razonado de alguna de las instituciones consultivas, a fin de que se acuerde mediante Real Decreto que la declaración de un determinado Bien de Interés Cultural quede sin efecto.

**Artículo diez.**

Cualquier persona podrá solicitar la incoación de expediente para la declaración de un Bien de Interés Cultural. El Organismo competente decidirá si procede la incoación. Esta decisión y, en su caso, las incidencias y resolución del expediente deberán notificarse a quienes lo instaron.

**Artículo once.**

1. La incoación de expediente para la declaración de un Bien de Interés Cultural determinará, en relación al bien afectado, la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los bienes declarados de interés cultural.

2. La resolución del expediente que declare un Bien de Interés Cultural deberá describirlo claramente. En el supuesto de inmuebles, delimitará el entorno afectado por la declaración y, en su caso, se definirán y enumerarán las partes integrantes, las pertenencias y los accesorios comprendidos en la declaración.

**Artículo doce.**

1. Los bienes declarados de interés cultural serán inscritos en un Registro General dependiente de la Administración del Estado cuya organización y funcionamiento se determinarán por vía reglamentaria. A este Registro se notificará la incoación de dichos expedientes, que causarán la correspondiente anotación preventiva hasta que recaiga resolución definitiva.

2. En el caso de bienes inmuebles la inscripción se hará por alguno de los conceptos mencionados en el artículo 14.2.

3. Cuando se trate de Monumentos y Jardines Históricos la Administración competente además instará de oficio la inscripción gratuita de la declaración en el Registro de la Propiedad.

**Artículo trece.**

1. A los bienes declarados de interés cultural se les expedirá por el Registro General un Título oficial que les identifique y en el que se reflejarán todos los actos jurídicos o artísticos que sobre ellos se realicen. Las transmisiones o traslados de dichos bienes se inscribirán en el Registro. Reglamentariamente se establecerá la forma y caracteres de este Título.

2. Asimismo, los propietarios y, en su caso, los titulares de derechos reales sobre tales bienes, o quienes los posean por cualquier título, están obligados a permitir y facilitar su inspección por parte de los Organismos competentes, su estudio a los investigadores, previa solicitud razonada de éstos, y su visita pública, en las condiciones de gratuidad que se determinen reglamentariamente, al menos cuatro días al mes, en días y horas previamente señalados. El cumplimiento de esta última obligación podrá ser dispensado total o parcialmente por la Administración competente cuando medie causa justificada. En el caso de bienes muebles se podrá igualmente acordar como obligación sustitutoria el depósito del bien en un lugar que reúna las adecuadas condiciones de seguridad y exhibición durante un período máximo de cinco meses cada dos años.

## TITULO II

## De los bienes inmuebles

**Artículo catorce.**

1. Para los efectos de esta Ley tienen la consideración de bienes inmuebles, además de los enumerados en el artículo 334 del Código Civil, cuantos elementos puedan considerarse consustanciales con los edificios y formen parte de los mismos o de su entorno, o lo hayan formado, aunque en el caso de poder ser separados constituyan un todo perfecto de fácil aplicación a otras construcciones o a usos distintos del suyo original, cualquiera que sea la materia de que estén formados y aunque su separación no perjudique visiblemente al mérito histórico o artístico del inmueble al que están adheridos.

2. Los bienes inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Español pueden ser declarados Monumentos, Jardines, Conjuntos y Sitios Históricos, así como Zonas Arqueológicas, todos ellos como Bienes de Interés Cultural.

**Artículo quince.**

1. Son Monumentos aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social.

2. Jardín Histórico es el espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, a veces complementado con estructuras de fábrica, y estimado de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos.

3. Conjunto Histórico es la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo es Conjunto Histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado.

4. Sitio Histórico es el lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, que posean valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.

5. Zona Arqueológica es el lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas territoriales españolas.

**Artículo dieciséis.**

1. La incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán, en todo caso, autorización de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

2. La suspensión a que hace referencia el apartado anterior dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado.

**Artículo diecisiete.**

En la tramitación del expediente de declaración como Bien de Interés Cultural de un Conjunto Histórico deberán considerarse sus relaciones con el área territorial a que pertenece, así como la protección de los accidentes geográficos y parajes naturales que conforman su entorno.

**Artículo dieciocho.**

Un inmueble declarado Bien de Interés Cultural es inseparable de su entorno. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o de interés social y, en todo caso, conforme al procedimiento previsto en el artículo 9.º, párrafo 2.º, de esta Ley.

**Artículo diecinueve.**

1. En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

2. Las obras que afecten a los Jardines Históricos declarados de interés cultural y a su entorno, así como la colocación en ellos de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, necesitarán autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

3. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

**Artículo veinte.**

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa del planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También

deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

3. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

4. Desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la ejecución de esta Ley de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones.

**Artículo veintiuno.**

1. En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.

2. Excepcionalmente, el Plan de protección de un Conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

3. La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

**Artículo veintidós.**

1. Cualquier obra o remoción de terreno que se proyecte realizar en un Sitio Histórico o en una Zona Arqueológica declarados Bien de Interés Cultural deberá ser autorizada por la Administración competente para la protección de dichos bienes, que podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas, de acuerdo con lo dispuesto en el Título V de la presente Ley.

2. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en las Zonas Arqueológicas.

**Artículo veintitrés.**

1. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, conforme a lo previsto en la presente Ley, requieran cualquier autorización administrativa hasta que ésta haya sido concedida.

2. Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el apartado anterior serán ilegales y los Ayuntamientos o, en su caso, la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico Español podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la legislación urbanística.

**Artículo veinticuatro.**

1. Si a pesar de lo dispuesto en el artículo 36 llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la Administración competente para la ejecución de esta Ley estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente, que no la concederá sin informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas a las que se refiere el artículo 3.

3. Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización prevista en el artículo 16.1, debiéndose prever además en su caso la reposición de los elementos retirados.

**Artículo veinticinco.**

El Organismo competente podrá ordenar la suspensión de las obras de demolición total o parcial o de cambio de uso de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural. Dicha suspensión podrá durar un máximo de seis meses, dentro de los cuales la Administración competente en materia de urbanismo deberá resolver sobre la procedencia de la aprobación inicial de un plan especial o de otras medidas de protección de las previstas en la legislación urbanística. Esta resolución, que deberá ser comunicada al Organismo que hubiera ordenado la suspensión, no impedirá el ejercicio de la potestad prevista en el artículo 37.2.

## TITULO III

## De los bienes muebles

**Artículo veintiséis.**

1. La Administración del Estado, en colaboración con las demás Administraciones competentes, confeccionará el Inventario General de aquellos bienes muebles del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural que tengan singular relevancia.

2. A los efectos previstos en el párrafo anterior, las Administraciones competentes podrán recabar de los titulares de derechos sobre los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español el examen de los mismos, así como las informaciones pertinentes, para su inclusión, si procede, en dicho Inventario.

3. Los propietarios y demás titulares de derechos reales sobre bienes muebles de notable valor histórico, artístico, arqueológico, científico, técnico o cultural, podrán presentar solicitud debidamente documentada ante la Administración competente, a fin de que se inicie el procedimiento para la inclusión de dichos bienes en el Inventario General. La resolución sobre esta solicitud deberá recaer en un plazo de cuatro meses.

4. Los propietarios o poseedores de los bienes muebles que reúnan el valor y características que se señalen reglamentariamente quedan obligados a comunicar a la Administración competente la existencia de estos objetos, antes de proceder a su venta o transmisión a terceros. Igual obligación se establece para las personas o entidades que ejerzan habitualmente el comercio de los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español, que deberán, además, formalizar ante dicha Administración un libro de registro de las transmisiones que realicen sobre aquellos objetos.

5. La organización y el funcionamiento del Inventario General se determinarán por vía reglamentaria.

6. A los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español incluidos en el Inventario General se les aplicarán las siguientes normas:

a) La Administración competente podrá en todo momento inspeccionar su conservación.

b) Sus propietarios y, en su caso, los demás titulares de derechos reales sobre los mismos están obligados a permitir su estudio a los investigadores, previa solicitud razonada, y a prestarlos, con las debidas garantías, a exposiciones temporales que se organicen por los Organismos a que se refiere el artículo 6.º de esta Ley. No será obligatorio realizar estos préstamos por un período superior a un mes por año.

c) La transmisión por actos ínter vivos o mortis causa, así como cualquier otra modificación en la situación de los bienes deberá comunicarse a la Administración competente y anotarse en el Inventario General.

**Artículo veintisiete.**

Los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español podrán ser declarados de interés cultural. Tendrán tal consideración, en todo caso, los bienes muebles contenidos en un inmueble que haya sido objeto de dicha declaración y que ésta los reconozca como parte esencial de su historia.

**Artículo veintiocho.**

1. Los bienes muebles declarados de interés cultural y los incluidos en el Inventario General que estén en posesión de instituciones eclesiásticas, en cualquiera de sus establecimientos o dependencias, no podrán transmitirse por título oneroso o gratuito ni cederse a particulares ni a entidades mercantiles. Dichos bienes sólo podrán ser enajenados o cedidos al Estado, a entidades de Derecho Público o a otras instituciones eclesiásticas.

2. Los bienes muebles que forman parte del Patrimonio Histórico Español no podrán ser enajenados por las Administraciones Públicas, salvo las transmisiones que entre sí mismas éstas efectúen y lo dispuesto en los artículos 29 y 34 de esta Ley.

3. Los bienes a que se refiere este artículo serán imprescriptibles. En ningún caso se aplicará a estos bienes lo dispuesto en el artículo 1.955 del Código Civil.

**Artículo veintinueve.**

1. Pertenecen al Estado los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español que sean exportados sin la autorización requerida por el artículo 5.º de esta Ley. Dichos bienes son inalienables e imprescriptibles.

2. Corresponde a la Administración del Estado realizar los actos conducentes a la total recuperación de los bienes ilegalmente exportados.

3. Cuando el anterior titular acreditase la pérdida o sustracción previa del bien ilegalmente exportado, podrá solicitar su cesión del Estado, obligándose a abonar el importe de los gastos derivados de su recuperación, y, en su caso, el reembolso del precio que hubiere satisfecho el Estado al adquirente de buena fe. Se presumirá la pérdida o sustracción del bien ilegalmente exportado cuando el anterior titular fuera una Entidad de derecho público.

4. Los bienes recuperados y no cedidos serán destinados a un centro público, previo informe del Consejo del Patrimonio Histórico.

**Artículo treinta.**

La autorización para la exportación de cualquier bien mueble integrante del Patrimonio Histórico Español estará sujeta a una tasa establecida de acuerdo con las siguientes reglas:

A) Hecho imponible: Lo constituirá la concesión de la autorización de exportación de los mencionados bienes.

B) Exenciones: Estarán exentas del pago de las tasas:

1. La exportación de bienes muebles que tenga lugar durante los diez años siguientes a su importación, siempre que ésta se hubiere realizado de forma legal, esté reflejada documentalmente y los bienes no hayan sido declarados de interés cultural de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 de esta Ley.

2. La salida temporal legalmente autorizada de bienes muebles que formen parte del Patrimonio Histórico Español.

3. La exportación de objetos muebles de autores vivos.

C) Sujeto pasivo: Estarán obligadas al pago de la tasa las personas o entidades nacionales o extranjeras a cuyo favor se concedan las autorizaciones de exportación.

D) Base imponible: La base imponible vendrá determinada por el valor real del bien cuya autorización de exportación se solicita. Se considerará valor real del bien el declarado por el solicitante, sin perjuicio de la comprobación administrativa realizada por el Organismo correspondiente de la Administración del Estado, que prevalecerá cuando sea superior a aquél.

E) Tipo de gravamen: La tasa se exigirá conforme a la siguiente tarifa:

Hasta 1.000.000 de pesetas, el 5 por 100.
De 1.000.001 a 10.000.000, el 10 por 100.
De 10.000.001 a 100.000.000, el 20 por 100.
De 100.000.001 en adelante, el 30 por 100.

F) Devengo: Se devengará la tasa cuando se conceda la autorización de exportación.

G) Liquidación y pago: El Gobierno regulará los procedimientos de valoración, liquidación y pago de la tasa.

H) Gestión: La gestión de esta tasa quedará atribuida al Ministerio de Cultura.

I) Destino: El producto de esta tasa se ingresará en el Tesoro Público, quedando afectado exclusivamente a la adquisición de bienes de interés para el Patrimonio Histórico Español.

**Artículo treinta y uno.**

1. La Administración del Estado podrá autorizar la salida temporal de España, en la forma y condiciones que reglamentariamente se determine, de bienes muebles sujetos al régimen previsto en el artículo 5.º de esta Ley. En todo caso deberá constar en la autorización el plazo y garantías de la exportación. Los bienes así exportados no podrán ser objeto del ejercicio del derecho de preferente adquisición.

2. El incumplimiento de las condiciones para el retorno a España de los bienes que de ese modo se hayan exportado tendrá consideración de exportación ilícita.

**Artículo treinta y dos.**

1. Los bienes muebles cuya importación haya sido realizada legalmente y esté debidamente documentada, de modo que el bien importado quede plenamente identificado, no podrán ser declarados de interés cultural en un plazo de diez años a contar desde la fecha de su importación.

2. Tales bienes podrán exportarse previa licencia de la Administración del Estado, que se concederá siempre que la solicitud cumpla los requisitos exigidos por la legislación en vigor, sin que pueda ejercitarse derecho alguno de preferente adquisición respecto de ellos. Antes de que finalice el plazo de diez años los poseedores de dichos bienes podrán solicitar de la Administración del Estado prorrogar esta situación, que se concederá siempre que la solicitud cumpla los requisitos exigidos por la legislación en vigor y oído el dictamen de la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español.

Las prórrogas del régimen especial de la importación regulado en este artículo se concederán tantas veces como sean solicitadas, en los mismos términos y con idénticos requisitos que la primera prórroga.

Por el contrario, si los poseedores de dichos bienes no solicitan, en tiempo y forma, prorrogar el régimen de importación, dichos bienes quedarán sometidos al régimen general de la presente ley.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los bienes muebles que posean alguno de los valores señalados en el artículo 1.º de esta Ley podrán ser declarados de interés cultural antes del plazo de diez años si su propietario solicitase dicha declaración y la Administración del Estado resolviera que el bien enriquece el Patrimonio Histórico Español.

4. Lo dispuesto en los apartados 1 y 2 de este artículo no será aplicable a las adquisiciones de bienes del Patrimonio Histórico Español realizadas fuera del territorio español para su importación al mismo que se acojan a las deducciones previstas en el

artículo 55, apartado 5, párrafo a), de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias, y en el artículo 35, apartado 1, párrafo a), de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

**Artículo treinta y tres.**

Salvo lo previsto en el artículo 32, siempre que se formule solicitud de exportación, la declaración de valor hecha por el solicitante será considerada oferta de venta irrevocable en favor de la Administración del Estado que, de no autorizar dicha exportación, dispondrá de un plazo de seis meses para aceptar la oferta y de un año a partir de ella para efectuar el pago que proceda. La negativa a la solicitud de exportación no supone la aceptación de la oferta, que siempre habrá de ser expresa.

**Artículo treinta y cuatro.**

El Gobierno podrá concertar con otros Estados la permuta de bienes muebles de titularidad estatal pertenecientes al Patrimonio Histórico Español por otros de al menos igual valor y significado histórico. La aprobación precisará de informe favorable de las Reales Academias de la Historia y de Bellas Artes de San Fernando y de la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español.

## TITULO IV

## Sobre la protección de los bienes muebles e inmuebles

**Artículo treinta y cinco.**

1. Para la protección de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español y al objeto de facilitar el acceso de los ciudadanos a los mismos, fomentar la comunicación entre los diferentes servicios y promover la información necesaria para el desarrollo de la investigación científica y técnica se formularán periódicamente Planes Nacionales de Información sobre el Patrimonio Histórico Español.

2. El Consejo del Patrimonio Histórico Español elaborará y aprobará los Planes Nacionales de Información referidos en el apartado anterior.

3. Los diferentes servicios públicos y los titulares de bienes del Patrimonio Histórico Español deberán prestar su colaboración en la ejecución de los Planes Nacionales de Información.

**Artículo treinta y seis.**

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes.

2. La utilización de los bienes declarados de interés cultural, así como de los bienes muebles incluidos en el Inventario General, quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejen su conservación. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

3. Cuando los propietarios o los titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o bienes incluidos en el Inventario General no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de la obligación prevista en el apartado 1.º de este artículo, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Asimismo, podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. La Administración competente también podrá realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes. Excepcionalmente la Administración competente podrá ordenar el depósito de los bienes muebles en centros de carácter público en tanto no desaparezcan las causas que originaron dicha necesidad.

4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes declarados de interés cultural por la Administración competente.

**Artículo treinta y siete.**

1. La Administración competente podrá impedir un derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención en un bien declarado de interés cultural.

2. Igualmente podrá actuar de ese modo, aunque no se haya producido dicha declaración, siempre que aprecie la concurrencia de alguno de los valores a que hace mención el artículo 1.º de esta Ley. En tal supuesto la Administración resolverá en el plazo máximo de treinta días hábiles en favor de la continuación de la obra o intervención iniciada o procederá a incoar la declaración de Bien de Interés Cultural.

3. Será causa justificativa de interés social para la expropiación por la Administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural el peligro de destrucción o deterioro, o un uso incompatible con sus valores. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos. Los Municipios podrán acordar también la expropiación de tales bienes notificando previamente este propósito a la Administración competente, que tendrá prioridad en el ejercicio de esta potestad.

**Artículo treinta y ocho.**

1. Quien tratare de enajenar un bien declarado de interés cultural o incluido en el Inventario General al que se refiere el artículo 26 deberá notificarlo a los Organismos mencionados en el artículo 6.º y declarar el precio y condiciones en que se proponga realizar la enajenación. Los subastadores deberán notificar igualmente y con suficiente antelación las subastas públicas en que se pretenda enajenar cualquier bien integrante del Patrimonio Histórico Español.

2. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación referida en el apartado anterior, la Administración del Estado podrá hacer uso del derecho de tanteo para sí, para una entidad benéfica o para cualquier entidad de derecho público, obligándose al pago del precio convenido, o, en su caso, el de remate en un período no superior a dos ejercicios económicos, salvo acuerdo con el interesado en otra forma de pago.

3. Cuando el propósito de enajenación no se hubiera notificado correctamente la Administración del Estado podrá ejercer, en los mismos términos previstos para el derecho de tanteo, el de retracto en el plazo de seis meses a partir de la fecha en que tenga conocimiento fehaciente de la enajenación.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores no excluye que los derechos de tanteo y retracto sobre los mismos bienes puedan ser ejercidos en idénticos términos por los demás Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. No obstante, el ejercicio de tales derechos por parte de la Administración del Estado tendrá carácter preferente siempre que se trate de adquirir bienes muebles para un Museo, Archivo o Biblioteca de titularidad estatal.

5. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles no inscribirán documento alguno por el que se transmita la propiedad o cualquier otro derecho real sobre los bienes a que hace referencia este artículo sin que se acredite haber cumplido cuantos requisitos en él se recogen.

**Artículo treinta y nueve.**

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios de la técnica la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural, así como de los bienes muebles incluidos en el Inventario General a que alude el artículo 26 de esta Ley. Los bienes declarados de interés cultural no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de la Ley.

2. En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de

reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

## TITULO V

## Del Patrimonio Arqueológico

### Artículo cuarenta.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.º de esta Ley, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo, de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. Quedan declarados Bienes de Interés Cultural por ministerio de esta Ley las cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre.

### Artículo cuarenta y uno.

1. A los efectos de la presente Ley son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

2. Son prospecciones arqueológicas las exploraciones superficiales o subacuáticas, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos a que se refiere el apartado anterior.

3. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.

### Artículo cuarenta y dos.

1. Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente, que, mediante los procedimientos de inspección y control idóneos, comprobará que los trabajos estén planteados y desarrollados conforme a un programa detallado y coherente que contenga los requisitos concernientes a la conveniencia, profesionalidad e interés científico.

2. La autorización para realizar excavaciones o prospecciones arqueológicas obliga a los beneficiarios a entregar los objetos obtenidos, debidamente inventariados, catalogados y acompañados de una Memoria, al Museo o centro que la Administración competente determine y en el plazo que se fije, teniendo en cuenta su proximidad al lugar del hallazgo y las circunstancias que hagan posible, además de su adecuada conservación, su mejor función cultural y científica. En ningún caso será de aplicación a estos objetos lo dispuesto en el artículo 44.3 de la presente Ley.

3. Serán ilícitas y sus responsables serán sancionados conforme a lo dispuesto en la presente Ley, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieren llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un

hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

**Artículo cuarenta y tres.**

La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.

**Artículo cuarenta y cuatro.**

1. Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar. El descubridor deberá comunicar a la Administración competente su descubrimiento en el plazo máximo de treinta días e inmediatamente cuando se trate de hallazgos casuales. En ningún caso será de aplicación a tales objetos lo dispuesto en el artículo 351 del Código Civil.

2. Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados a la Administración competente, al descubridor le serán de aplicación las normas del depósito legal, salvo que los entregue a un Museo público.

3. El descubridor y el propietario del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, que se distribuirá entre ellos por partes iguales. Si fuesen dos o más los descubridores o los propietarios se mantendrá igual proporción.

4. El incumplimiento de las obligaciones previstas en los apartados 1 y 2 de este artículo privará al descubridor y, en su caso, al propietario del derecho al premio indicado y los objetos quedarán de modo inmediato a disposición de la Administración competente, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar y las sanciones que procedan.

5. Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo el hallazgo de partes integrantes de la estructura arquitectónica de un inmueble incluido en el Registro de Bienes de Interés Cultural. No obstante el hallazgo deberá ser notificado a la Administración competente en un plazo máximo de treinta días.

**Artículo cuarenta y cinco.**

Los objetos arqueológicos adquiridos por los Entes Públicos por cualquier título se depositarán en los Museos o Centros que la Administración adquirente determine, teniendo en cuenta las circunstancias referidas en el artículo 42, apartado 2, de esta Ley.

## TITULO VI

## Del Patrimonio Etnográfico

**Artículo cuarenta y seis.**

Forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes muebles e inmuebles y los conocimientos y actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional del pueblo español en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.

**Artículo cuarenta y siete.**

1. Son bienes inmuebles de carácter etnográfico, y se regirán por lo dispuesto en los títulos II y IV de la presente Ley, aquellas edificaciones e instalaciones cuyo modelo constitutivo sea expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomode, en su conjunto o parcialmente, a una clase, tipo o forma arquitectónicos utilizados tradicionalmente por las comunidades o grupos humanos.

2. Son bienes muebles de carácter etnográfico, y se regirán por lo dispuesto en los títulos III y IV de la presente Ley, todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de actividades laborales, estéticas y lúdicas propias de cualquier grupo humano, arraigadas y transmitidas consuetudinariamente.

3. Se considera que tienen valor etnográfico y gozarán de protección administrativa aquellos conocimientos o actividades que procedan de modelos o técnicas tradicionales utilizados por una determinada comunidad. Cuando se trate de conocimientos o actividades que se hallen en previsible peligro de desaparecer, la Administración competente adoptará las medidas oportunas conducentes al estudio y documentación científicos de estos bienes.

## TITULO VII

## Del Patrimonio Documental y Bibliográfico y de los Archivos, Bibliotecas y Museos

### CAPITULO I

### Del Patrimonio Documental y Bibliográfico

**Artículo cuarenta y ocho.**

1. A los efectos de la presente Ley forma parte del Patrimonio Histórico Español el Patrimonio Documental y Bibliográfico, constituido por cuantos bienes, reunidos o no en Archivos y Bibliotecas, se declaren integrantes del mismo en este capítulo.

2. El Patrimonio Documental y Bibliográfico se regulará por las normas específicas contenidas en este Título. En lo no previsto en ellas le será de aplicación cuanto se dispone con carácter general en la presente Ley y en su régimen de bienes muebles.

**Artículo cuarenta y nueve.**

1. Se entiende por documento, a los efectos de la presente Ley, toda expresión en lenguaje natural o convencional y cualquier otra expresión gráfica, sonora o en imagen, recogidas en cualquier tipo de soporte material, incluso los soportes informáticos. Se excluyen los ejemplares no originales de ediciones.

2. Forman parte del Patrimonio Documental los documentos de cualquier época generados, conservados o reunidos en el ejercicio de su función por cualquier organismo o entidad de carácter público, por las personas jurídicas en cuyo capital participe mayoritariamente el Estado u otras entidades públicas y por las personas privadas, físicas o jurídicas, gestoras de servicios públicos en lo relacionado con la gestión de dichos servicios.

3. Forman igualmente parte del Patrimonio Documental los documentos con una antigüedad superior a los cuarenta años generados, conservados o reunidos en el ejercicio de sus actividades por las entidades y asociaciones de carácter político, sindical o religioso y por las entidades, fundaciones y asociaciones culturales y educativas de carácter privado.

4. Integran asimismo el Patrimonio Documental los documentos con una antigüedad superior a los cien años generados, conservados o reunidos por cualesquiera otras entidades particulares o personas físicas.

5. La Administración del Estado podrá declarar constitutivos del Patrimonio Documental aquellos documentos que, sin alcanzar la antigüedad indicada en los apartados anteriores, merezcan dicha consideración.

**Artículo cincuenta.**

1. Forman parte del Patrimonio Bibliográfico las bibliotecas y colecciones bibliográficas de titularidad pública y las obras literarias, históricas, científicas o artísticas de carácter unitario o seriado, en escritura manuscrita o impresa, de las que no conste la existencia de al menos tres ejemplares en las bibliotecas o servicios públicos. Se presumirá que existe este número de ejemplares en el caso de obras editadas a partir de 1958.

2. Asimismo forman parte del Patrimonio Histórico Español y se les aplicará el régimen correspondiente al Patrimonio Bibliográfico los ejemplares producto de ediciones de

películas cinematográficas, discos, fotografías, materiales audiovisuales u otros similares, cualquiera que sea su soporte material, de las que no consten al menos tres ejemplares en los servicios públicos, o uno en el caso de películas cinematográficas.

**Artículo cincuenta y uno.**

1. La Administración del Estado, en colaboración con las demás Administraciones competentes, confeccionará el Censo de los bienes integrantes del Patrimonio Documental y el Catálogo colectivo de los bienes integrantes del Patrimonio Bibliográfico conforme a lo que se determine reglamentariamente.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, la Administración competente podrá recabar de los titulares de derechos sobre los bienes integrantes del Patrimonio Documental y Bibliográfico el examen de los mismos, así como las informaciones pertinentes para su inclusión, si procede, en dichos Censo y Catálogo.

**Artículo cincuenta y dos.**

1. Todos los poseedores de bienes del Patrimonio Documental y Bibliográfico están obligados a conservarlos, protegerlos, destinarlos a un uso que no impida su conservación y mantenerlos en lugares adecuados.

2. Si los obligados incumplen lo dispuesto en el apartado anterior, la Administración competente adoptará las medidas de ejecución oportunas, conforme a lo previsto en el artículo 36.3 de la presente Ley. El incumplimiento de dichas obligaciones, cuando además sea desatendido el requerimiento por la Administración, podrá ser causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes afectados.

3. Los obligados a la conservación de los bienes constitutivos del Patrimonio Documental y Bibliográfico deberán facilitar la inspección por parte de los organismos competentes para comprobar la situación o estado de los bienes y habrán de permitir el estudio por los investigadores, previa solicitud razonada de éstos. Los particulares podrán excusar el cumplimiento de esta última obligación, en el caso de que suponga una intromisión en su derecho a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen, en los términos que establece la legislación reguladora de esta materia.

4. La obligación de permitir el estudio por los investigadores podrá ser sustituida por la Administración competente, mediante el depósito temporal del bien en un Archivo, Biblioteca o Centro análogo de carácter público que reúna las condiciones adecuadas para la seguridad de los bienes y su investigación.

**Artículo cincuenta y tres.**

Los bienes integrantes del Patrimonio Documental y Bibliográfico, que tengan singular relevancia, serán incluidos en una sección especial del Inventario General de bienes muebles del Patrimonio Histórico Español, conforme al procedimiento establecido en el artículo 26 de esta Ley.

**Artículo cincuenta y cuatro.**

1. Quienes por la función que desempeñen tengan a su cargo documentos a los que se refiere el artículo 49.2 de la presente Ley están obligados, al cesar en sus funciones, a entregarlos al que les sustituya en las mismas o remitirlos al Archivo que corresponda.

2. La retención indebida de los documentos a que se refiere el apartado anterior por personas o instituciones privadas dará lugar a que la Administración que los hubiera conservado, generado o reunido ordene el traslado de tales bienes a un Archivo público, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiera haberse incurrido.

**Artículo cincuenta y cinco.**

1. La exclusión o eliminación de bienes del Patrimonio Documental y Bibliográfico contemplados en el artículo 49.2 y de los demás de titularidad pública deberá ser autorizada por la Administración competente.

2. En ningún caso se podrán destruir tales documentos en tanto subsista su valor probatorio de derechos y obligaciones de las personas o los entes públicos.

3. En los demás casos la exclusión o eliminación deberá ser autorizada por la Administración competente a propuesta de sus propietarios o poseedores, mediante el procedimiento que se establecerá por vía reglamentaria.

**Artículo cincuenta y seis.**

1. Los actos de disposición, exportación e importación de bienes constitutivos del Patrimonio Documental y Bibliográfico quedarán sometidos a las disposiciones contenidas en el artículo 5.º y títulos III y IV de la presente Ley que les sean de aplicación.

2. En todo caso, cuando tales bienes sean de titularidad pública serán inexportables, salvo lo previsto en los artículos 31 y 34 de esta Ley.

**Artículo cincuenta y siete.**

1. La consulta de los documentos constitutivos del Patrimonio Documental Español a que se refiere el artículo 49.2 se atendrá a las siguientes reglas:

a) Con carácter general, tales documentos, concluida su tramitación y depositados y registrados en los Archivos centrales de las correspondientes entidades de Derecho Público, conforme a las normas que se establezcan por vía reglamentaria, serán de libre consulta a no ser que afecten a materias clasificadas de acuerdo con la Ley de Secretos Oficiales o no deban ser públicamente conocidos por disposición expresa de la Ley, o que la difusión de su contenido pueda entrañar riesgos para la seguridad y la defensa del Estado o la averiguación de los delitos.

b) No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cabrá solicitar autorización administrativa para tener acceso a los documentos excluidos de consulta pública. Dicha autorización podrá ser concedida, en los casos de documentos secretos o reservados, por la Autoridad que hizo la respectiva declaración, y en los demás casos por el Jefe del Departamento encargado de su custodia.

c) Los documentos que contengan datos personales de carácter policial, procesal, clínico o de cualquier otra índole que puedan afectar a la seguridad de las personas, a su honor, a la intimidad de su vida privada y familiar y a su propia imagen, no podrán ser públicamente consultados sin que medie consentimiento expreso de los afectados o hasta que haya transcurrido un plazo de veinticinco años desde su muerte, si su fecha es conocida o, en otro caso, de cincuenta años, a partir de la fecha de los documentos.

2. Reglamentariamente se establecerán las condiciones para la realización de la consulta de los documentos a que se refiere este artículo, así como para la obtención de reproducciones de los mismos.

**Artículo cincuenta y ocho.**

El estudio y dictamen de las cuestiones relativas a la calificación y utilización de los documentos de la Administración del Estado y del sector público estatal, así como su integración en los Archivos y el régimen de acceso e inutilidad administrativa de tales documentos, corresponderá a una Comisión Superior Calificadora de Documentos Administrativos, cuya composición, funcionamiento y competencias específicas se establecerán por vía reglamentaria. Asimismo podrán constituirse Comisiones Calificadoras en los Organismos públicos que así se determine.

## CAPITULO II

## De los Archivos, Bibliotecas y Museos

**Artículo cincuenta y nueve.**

1. Son Archivos los conjuntos orgánicos de documentos, o la reunión de varios de ellos, reunidos por las personas jurídicas públicas o privadas, en el ejercicio de sus actividades, al servicio de su utilización para la investigación, la cultura, la información y la gestión

administrativa. Asimismo, se entienden por Archivos las instituciones culturales donde se reúnen, conservan, ordenan y difunden para los fines anteriormente mencionados dichos conjuntos orgánicos.

2. Son Bibliotecas las instituciones culturales donde se conservan, reúnen, seleccionan, inventarian, catalogan, clasifican y difunden conjuntos o colecciones de libros, manuscritos y otros materiales bibliográficos o reproducidos por cualquier medio para su lectura en sala pública o mediante préstamo temporal, al servicio de la educación, la investigación, la cultura y la información.

3. Son Museos las instituciones de carácter permanente que adquieren, conservan, investigan, comunican y exhiben para fines de estudio, educación y contemplación conjuntos y colecciones de valor histórico, artístico, científico y técnico o de cualquier otra naturaleza cultural.

**Artículo sesenta.**

1. Quedarán sometidos al régimen que la presente Ley establece para los Bienes de Interés Cultural los inmuebles destinados a la instalación de Archivos, Bibliotecas y Museos de titularidad estatal, así como los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español en ellos custodiados.

2. A propuesta de las Administraciones competentes el Gobierno podrá extender el régimen previsto en el apartado anterior a otros Archivos, Bibliotecas y Museos.

3. Los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley velarán por la elaboración y actualización de los catálogos, censos y ficheros de los fondos de las instituciones a que se refiere este artículo.

**Artículo sesenta y uno.**

1. La Administración del Estado podrá crear, previa consulta con la Comunidad Autónoma correspondiente, cuantos Archivos, Bibliotecas y Museos considere oportunos, cuando las necesidades culturales y sociales así lo requieran y sin perjuicio de la iniciativa de otros organismos, instituciones o particulares.

2. Los Archivos, Bibliotecas y Museos de titularidad estatal y carácter nacional serán creados mediante Real Decreto.

3. La Administración del Estado promoverá la comunicación y coordinación de todos los Archivos, Bibliotecas y Museos de titularidad estatal existentes en el territorio español. A tal fin podrá recabar de ellos cuanta información considere adecuada, así como inspeccionar su funcionamiento y tomar las medidas encaminadas al mejor cumplimiento de sus fines, en los términos que, en su caso, dispongan los convenios de gestión con las Comunidades Autónomas.

**Artículo sesenta y dos.**

La Administración del Estado garantizará el acceso de todos los ciudadanos españoles a los Archivos, Bibliotecas y Museos de titularidad estatal, sin perjuicio de las restricciones que, por razón de la conservación de los bienes en ellos custodiados o de la función de la propia institución, puedan establecerse.

**Artículo sesenta y tres.**

1. Los Archivos, Bibliotecas y Museos de titularidad estatal podrán admitir en depósito bienes de propiedad privada o de otras administraciones públicas de acuerdo con las normas que por vía reglamentaria se establezcan.

2. Los Bienes de Interés Cultural, así como los integrantes del Patrimonio Documental y Bibliográfico custodiados en Archivos y Museos de titularidad estatal no podrán salir de los mismos sin previa autorización, que deberá concederse mediante Orden ministerial. Cuando se trate de objeto en depósito se respetará lo pactado al constituirse.

3. El mismo régimen previsto en el apartado anterior se aplicará a los Bienes de Interés Cultural custodiados en Bibliotecas de titularidad estatal, sin perjuicio de lo que se establezca sobre servicios de préstamos públicos.

**Artículo sesenta y cuatro.**

Los edificios en que estén instalados Archivos, Bibliotecas y Museos de titularidad pública, así como los edificios o terrenos en que vayan a instalarse, podrán ser declarados de utilidad pública a los fines de su expropiación. Esta declaración podrá extenderse a los edificios o terrenos contiguos cuando así lo requieran razones de seguridad para la adecuada conservación de los inmuebles o de los bienes que contengan.

**Artículo sesenta y cinco.**

1. Cada Departamento ministerial asegurará la coordinación del funcionamiento de todos los Archivos del Ministerio y de los Organismos a él vinculados para el mejor cumplimiento de lo preceptuado en la presente Ley y en los Reglamentos que se dicten para su aplicación.
2. La documentación de los Organismos dependientes de la Administración del Estado será regularmente transferida, según el procedimiento que por vía reglamentaria se establezca a los Archivos del Estado.

**Artículo sesenta y seis.**

Constituyen los Sistemas Españoles de Archivos, de Bibliotecas y de Museos, respectivamente, los Archivos, Bibliotecas y Museos, así como los servicios de carácter técnico o docente directamente relacionados con los mismos, que se incorporen en virtud de lo que se disponga reglamentariamente.

## TITULO VIII

## De las medidas de fomento

**Artículo sesenta y siete.**

El Gobierno dispondrá las medidas necesarias para que la financiación de las obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación, así como de las prospecciones y excavaciones arqueológicas realizadas en bienes declarados de interés cultural tengan preferente acceso al crédito oficial en la forma y con los requisitos que establezcan sus normas reguladoras. A tal fin, la Administración del Estado podrá establecer, mediante acuerdos con personas y Entidades públicas y privadas, las condiciones para disfrutar de los beneficios crediticios.

**Artículo sesenta y ocho.**

1. En el presupuesto de cada obra pública, financiada total o parcialmente por el Estado, se incluirá una partida equivalente al menos al 1 por 100 de los fondos que sean de aportación estatal con destino a financiar trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística, con preferencia en la propia obra o en su inmediato entorno.

Téngase en cuenta que el artículo tercero de la Ley 14/2021, de 11 de octubre, Ref. BOE-A-2021-16477 añade un art. 1 bis al Real Decreto-ley 17/2020, de 5 de mayo, con el siguiente tenor:

«De acuerdo con lo establecido en el artículo 68.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la misma, que establecen que en el presupuesto de cada obra pública, financiada total o parcialmente por el Estado, se destinará una partida de los fondos que sean de aportación estatal, a la financiación de trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español, o de fomento de la creatividad artística. Este porcentaje pasa a ser del 2% y para ello se modificará el Sexto Acuerdo entre el Ministerio de Fomento y el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte que estableció el último porcentaje, así como las modificaciones presupuestarias que resulten necesarias, de conformidad con lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.»

2. Si la obra pública hubiera de construirse y explotarse por particulares en virtud de concesión administrativa y sin la participación financiera del Estado, el 1 por 100 se aplicará sobre el presupuesto total para su ejecución.

3. Quedan exceptuadas de lo dispuesto en los anteriores apartados las siguientes obras públicas:

a) Aquéllas cuyo presupuesto total no exceda de cien millones de pesetas.

b) Las que afecten a la seguridad y defensa del Estado, así como a la seguridad de los servicios públicos.

4. Por vía reglamentaria se determinará el sistema de aplicación concreto de los fondos resultantes de la consignación del 1 por 100 a que se refiere este artículo.

**Artículo sesenta y nueve.**

1. Como fomento al cumplimiento de los deberes y en compensación a las cargas que en esta Ley se imponen a los titulares o poseedores de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, además de las exenciones fiscales previstas en las disposiciones reguladoras de la Contribución Territorial Urbana y del Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio de las Personas Físicas, se establecen los beneficios fiscales fijados en los artículos siguientes.

2. Para disfrutar de tales beneficios, salvo el establecido en el artículo 72.1, los bienes afectados deberán ser inscritos previamente en el Registro General que establece el artículo 12, en el caso de Bienes de Interés Cultural, y en el Inventario General a que se refieren los artículos 26 y 53, en el caso de bienes muebles. En el caso de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas, sólo se considerarán inscritos los inmuebles comprendidos en ellos que reúnan las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

3. En los términos que establezcan las Ordenanzas Municipales, los bienes inmuebles declarados de interés cultural quedarán exentos del pago de los restantes impuestos locales que graven la propiedad o se exijan por su disfrute o transmisión, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales hayan emprendido o realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

4. En ningún caso procederá la compensación con cargo a los Presupuestos Generales del Estado en favor de los Ayuntamientos interesados.

**Artículo setenta.**

1. Los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas tendrán derecho a una deducción sobre la cuota equivalente al 20 por 100 de las inversiones que realicen en la adquisición, conservación, reparación, restauración, difusión y exposición de bienes declarados de interés cultural, en las condiciones que por vía reglamentaria se señalen. El importe de la deducción en ningún caso podrá exceder del 30 por 100 de la base imponible.

2. Asimismo, los contribuyentes de dicho impuesto tendrán derecho a deducir de la cuota el 20 por 100 de las donaciones puras y simples que hicieren en bienes que formen parte del Patrimonio Histórico Español siempre que se realizaren en favor del Estado y demás Entes públicos, así como de las que se lleven a cabo en favor de establecimientos, instituciones, fundaciones o asociaciones, incluso las de hecho de carácter temporal, para arbitrar fondos, clasificadas o declaradas benéficas o de utilidad pública por los Organos competentes del Estado, cuyos cargos de patronos, representantes legales o gestores de hecho sean gratuitos, y se rindan cuentas al órgano de protectorado correspondiente. La base de esta deducción no podrá exceder del 30 por 100 de la base imponible.

**Artículo setenta y uno.**

**(Derogado)**

**Artículo setenta y dos.**

1. Quedan exentas del pago del Impuesto sobre el Lujo y del Impuesto sobre el Tráfico de Empresas las adquisiciones de obras de arte siempre que sus autores vivan en el momento de la transmisión.

2. Quedan exentas de todo tributo las importaciones de bienes muebles que sean incluidos en el Inventario o declarados de interés cultural conforme a los artículos 26.3 y 32.3, respectivamente. La solicitud presentada a tal efecto por sus propietarios, en el momento de la importación, tendrá efectos suspensivos de la deuda tributaria.

**Artículo setenta y tres.**

El pago de las deudas Tributarias podrá efectuarse mediante la entrega de bienes que formen parte del Patrimonio Histórico Español, que estén inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario General, en los términos y condiciones previstos reglamentariamente.

**Artículo setenta y cuatro.**

Las valoraciones necesarias para la aplicación de las medidas de fomento que se establecen en el presente título se efectuarán en todo caso por la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español, en los términos y conforme al procedimiento que se determine por vía reglamentaria. En el supuesto del artículo anterior, las valoraciones citadas no vincularán al interesado, que podrá optar por el pago en metálico.

TITULO IX

**De las infracciones administrativas y sus sanciones**

**Artículo setenta y cinco.**

1. La exportación de un bien mueble integrante del Patrimonio Histórico Español que se realice sin la autorización prevista en el artículo 5.º de esta Ley constituirá delito, o en su caso, infracción de contrabando, de conformidad con la legislación en esta materia. Serán responsables solidarios de la infracción o delito cometido cuantas personas hayan intervenido en la exportación del bien y aquellas otras que por su actuación u omisión, dolosa o negligente, la hubieren facilitado o hecho posible.

2. La fijación del valor de los bienes exportados ilegalmente se realizará por la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español, dependiente de la Administración del Estado, cuya composición y funciones se establecerán por vía reglamentaria.

**Artículo setenta y seis.**

1. Salvo que sean constitutivos de delito, los hechos que a continuación se mencionan constituyen infracciones administrativas que serán sancionadas conforme a lo dispuesto en este artículo:

a) El incumplimiento por parte de los propietarios o de los titulares de derechos reales o los poseedores de los bienes de las disposiciones contenidas en los artículos 13, 26.2, 4 y 6, 28, 35.3, 36.1 y 2, 38.1, 39, 44, 51.2 y 52.1 y 3.

b) La retención ilícita o depósito indebido de documentos según lo dispuesto en el artículo 54.1.

c) El otorgamiento de licencias para la realización de obras que no cumpla lo dispuesto en el artículo 23.

d) La realización de obras en Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas sin la autorización exigida por el artículo 22.

e) La realización de cualquier clase de obra o intervención que contravenga lo dispuesto en los artículos 16, 19, 20, 21, 25, 37 y 39.

f) La realización de excavaciones arqueológicas u otras obras ilícitas a que se refiere el artículo 42.3.

g) El derribo, desplazamiento o remoción ilegales de cualquier inmueble afectado por un expediente de declaración de Bien de Interés Cultural.

h) La exportación ilegal de los bienes a que hacen referencia los artículos 5.º y 56.1 de la presente Ley.

i) El incumplimiento de las condiciones de retorno fijadas para la exportación temporal legalmente autorizada.

j) La exclusión o eliminación de bienes del Patrimonio Documental y Bibliográfico que contravenga lo dispuesto en el artículo 55.

2. Cuando la lesión al Patrimonio Histórico Español ocasionada por las infracciones a que se refiere el apartado anterior sea valorable económicamente, la infracción será sancionada con multa del tanto al cuádruplo del valor del daño causado.

3. En los demás casos se impondrán las siguientes sanciones:

A) Multa de hasta 60.101,21 euros en los supuestos a) y b) del apartado 1.

B) Multa de hasta 150.253,03 euros en los supuestos c), d), e) y f) del apartado 1.

C) Multa de hasta 601.012,10 euros en los supuestos g), h), i) y j) del apartado 1.

**Artículo setenta y siete.**

1. Las sanciones administrativas requerirán la tramitación de un expediente con audiencia del interesado para fijar los hechos que las determinen y serán proporcionales de la gravedad de los mismos, a las circunstancias personales del sancionado y al perjuicio causado o que pudiera haberse causado al Patrimonio Histórico Español.

2. Las multas que se impongan a distintos sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán carácter independiente entre sí.

**Artículo setenta y ocho.**

Las multas de hasta 150.253,03 euros serán impuestas por los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. Las de cuantía superior a 150.253,03 euros serán impuestas por el Consejo de Ministros o los Consejos de Gobierno de las Comunidades Autónomas.

**Artículo setenta y nueve.**

1. Las infracciones administrativas contra lo dispuesto en esta Ley prescribirán a los cinco años de haberse cometido, salvo las contenidas en los apartados g), h), i) y j) del artículo 76.1, que prescribirán a los diez años.

2. En todo lo no previsto en el presente título será de aplicación el Capítulo II del Título VI de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Disposición adicional primera.**

Los bienes que con anterioridad hayan sido declarados histórico-artísticos o incluidos en el Inventario del Patrimonio Artístico y Arqueológico de España pasan a tener la consideración y a denominarse Bienes de Interés Cultural; los muebles que hayan sido declarados integrantes del Tesoro o incluidos en el Inventario del Patrimonio Histórico-Artístico tienen la condición de bienes inventariados conforme al artículo 26 de esta Ley, sin perjuicio de su posible declaración expresa como Bienes de Interés Cultural. Todos ellos quedan sometidos al régimen jurídico que para esos bienes la presente Ley establece.

**Disposición adicional segunda.**

Se consideran asimismo de Interés Cultural y quedan sometidos al régimen previsto en la presente Ley los bienes a que se contraen los Decretos de 22 de abril de 1949, 571/1963 y 499/1973(*).

(*) Entendemos que se refiere al Decreto 449/1973.

**Disposición adicional tercera.**

1. Los documentos del Inventario del Patrimonio Artístico y Arqueológico de España se incorporarán al Registro General al que se refiere el artículo 12 de esta Ley.

2. Los documentos del Inventario del Tesoro Artístico Nacional se incorporarán al Inventario General de bienes muebles previsto en el artículo 26.

3. Asimismo, los documentos propios del Censo-Guía de Archivos se incorporarán al Censo del Patrimonio Documental, y los del Catálogo General del Tesoro Bibliográfico pasarán al Catálogo Colectivo.

4. Por la Dirección General de Bellas Artes y Archivos se procederá a la integración de los documentos a que se refieren los apartados precedentes en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

**Disposición adicional cuarta.**

La exigencia a que se refiere el artículo 69.2 de la presente Ley obligará igualmente a los titulares de los bienes señalados en el artículo 6, j), de la Ley 50/1977, de 14 de noviembre, sobre Medidas Urgentes de Reforma Fiscal, para beneficiarse de la exención que en el mismo se prevé. La misma exigencia se incorpora a las establecidas en el Real Decreto 1382/1978, de 2 de junio, en el que la referencia al Inventario contenida en su artículo 2.º queda suprimida.

**Disposición adicional quinta.**

Quedan sujetos a cuanto se dispone en esta Ley cuantos bienes muebles e inmuebles formen parte del Patrimonio Nacional y puedan incluirse en el ámbito del artículo 1.o, sin perjuicio de su afectación y régimen jurídico propio.

**Disposición adicional sexta.**

El Gobierno negociará en los correspondientes Acuerdos, Convenios y Tratados Internacionales cláusulas tendentes a reintegrar al territorio español los bienes culturales que hayan sido exportados ilegalmente.

**Disposición adicional séptima.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Ley, las Administraciones a quienes corresponda su aplicación quedarán también sujetas a los Acuerdos Internacionales válidamente celebrados por España. La actividad de tales Administraciones estará asimismo encaminada al cumplimiento de las resoluciones y recomendaciones que para la protección del Patrimonio Histórico adopten los Organismos Internacionales de los que España sea miembro.

**Disposición adicional octava.**

La aceptación de donaciones, herencias o legados a favor del Estado, aunque se señale como beneficiario a algún otro órgano de la Administración, relativos a toda clase de bienes que constituyan expresión o testimonio de la creación humana y tengan un valor cultural, bien sea de carácter histórico, artístico, científico o técnico, corresponderá al Ministerio de Cultura, entendiéndose aceptada la herencia a beneficio de inventario.

Corresponderá asimismo a dicho Ministerio aceptar análogas donaciones en metálico que se efectúen con el fin específico y concreto de adquirir, restaurar o mejorar alguno de dichos bienes. El importe de esta donación se ingresará en el Tesoro Público y generará crédito en el concepto correspondiente del presupuesto del Ministerio de Cultura.

Por el Ministerio de Cultura se informará al Ministerio de Economía y Hacienda de las donaciones, herencias o legados que se acepten conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores.

**Disposición adicional novena.**

1. El Estado podrá comprometerse a indemnizar por la destrucción, pérdida, sustracción o daño de aquellas obras de relevante interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico que se cedan temporalmente para su exhibición pública a museos, bibliotecas o archivos de titularidad estatal y competencia exclusiva del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte y sus organismos públicos adscritos.

2. A los efectos de esta disposición, la Fundación Colección Thyssen-Bornemisza tendrá la misma consideración que los museos señalados en el párrafo anterior.

3. El otorgamiento del compromiso del Estado se acordará para cada caso por el Ministro de Cultura a solicitud de la entidad cesionaria.

En dicho acuerdo se precisará la obra u obras a que se refiere, la cuantía, los requisitos de seguridad y protección exigidos y las obligaciones que deban ser cumplidas por los interesados.

El límite máximo del compromiso que se otorgue a una obra o conjunto de obras para su exhibición en una misma exposición así como el límite del importe total acumulado de los compromisos otorgados por el Estado se establecerán en las leyes anuales de Presupuestos Generales del Estado.

4. Por Real Decreto, a propuesta de los Ministros de Cultura, y de Economía y Hacienda, se regulará el procedimiento y requisitos para el otorgamiento de este compromiso y la forma de hacerlo efectivo en su caso.

**Disposición adicional décima.** *Arrendamiento de colecciones de bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español por determinadas entidades del sector público.*

1. El arrendamiento, con o sin opción de compra, por parte de las entidades del sector público que, con arreglo al artículo 3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, tengan la consideración de poder adjudicador no Administración Pública, de colecciones de bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español cuyo interés excepcional haya sido declarado por la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español, u órgano equivalente de las comunidades autónomas, tendrá naturaleza de contrato privado; y su preparación y adjudicación se regirán por lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

En cuanto a sus efectos y extinción, con carácter general les serán aplicables las normas de derecho privado. No obstante, cuando el contrato tenga la consideración de contrato sujeto a regulación armonizada con arreglo a lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, le será aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 26.3 de dicha ley, salvo las normas relativas a la racionalización técnica de la contratación. Asimismo, no será obligatorio el establecimiento de condiciones especiales de ejecución, pero, de incorporarse, en todo caso deberán estar vinculadas al objeto del contrato, en el sentido del artículo 145.6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, no serán directa o indirectamente discriminatorias, serán compatibles con el Derecho de la Unión Europea y se indicarán en el expediente de la contratación.

No obstante, no resultarán de aplicación los siguientes preceptos de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre:

a) El artículo 29, relativo al plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación. En estos contratos, el plazo de duración será como máximo de 15 años.

b) El capítulo II del título III del libro I, relativo a la revisión de precios de los contratos de las entidades del sector público, así como lo dispuesto en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

En los contratos a los que se refiere esta disposición, excepcionalmente, cuando la duración sea superior a 5 años, podrá preverse la revisión anual periódica y predeterminada del precio. Esta revisión en ningún caso podrá conllevar incrementos de la renta superiores al índice de precios al consumo del correspondiente año.

c) Los artículos 198.4 y 210.4, relativos a las condiciones especiales de pago.

Asimismo, el pago de cada anualidad de renta podrá efectuarse de forma anticipada, sin que resulte exigible ningún otro requisito adicional.

La resolución de controversias sobre los efectos y extinción del contrato podrá encomendarse a una Comisión mixta, compuesta por representantes de los arrendadores y de la entidad del sector público arrendataria. Si transcurrido un mes dicha Comisión no lograra un acuerdo, podrá acudirse a la jurisdicción civil.

2. Al arrendamiento de estos bienes se le podrá aplicar el procedimiento negociado sin publicidad correspondiente a aquellos supuestos en los que la ejecución solo puede encomendarse a un empresario determinado, previsto en el artículo 168.a) 2.º de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, previa acreditación de que no existen alternativas equivalentes y de los demás requisitos exigidos al efecto, con las siguientes especialidades respecto de lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre:

a) En estos contratos, el pliego de cláusulas administrativas particulares será sustituido por el propio clausulado del contrato, sin perjuicio de la obligación del órgano de contratación de elaborar el correspondiente expediente; así como el informe previsto en el artículo 336 de la Ley 9/2017, 8 de noviembre, en el caso de contratos sujetos a regulación armonizada.

b) La acreditación de la titularidad de los bienes, o de otro derecho real que permita ceder su uso, así como de los requisitos de capacidad del arrendador, se realizará conforme a las normas de derecho privado aplicables. La solvencia se entenderá justificada con la acreditación de la titularidad de las obras o del derecho real que permita ceder su uso.

c) En el caso de que la colección de bienes muebles esté integrada por un conjunto de obras que pertenezcan a más de un titular, podrán concurrir todos ellos conjuntamente a la licitación, previa acreditación de dicha titularidad, sin necesidad de constituir una unión de empresarios. Esta misma previsión será aplicable a los supuestos en que sean varios los titulares de cualesquiera otros derechos que permitan ceder el uso de las obras que integran la colección.

Cada uno de los titulares deberá tener plena capacidad de obrar y no estar incurso en ninguna prohibición de contratar.

Los titulares quedarán obligados solidariamente y deberán nombrar un representante para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.

**Disposición adicional undécima.** *Adquisición por las entidades del sector público de bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español.*

1. Con independencia de los procedimientos para el ejercicio de los derechos de adquisición preferente previstos en los artículos 33 y 38 de la presente ley, la adquisición por parte de las entidades del sector público de bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español tendrá naturaleza de contrato privado; y su preparación y adjudicación se regirán por lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

En cuanto a sus efectos y extinción, con carácter general les serán aplicables las normas de derecho privado. No obstante, cuando el contrato merezca la consideración de contrato sujeto a regulación armonizada con arreglo a lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, le será aplicable, según proceda, lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 26 o en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 26 de dicha Ley, salvo las normas relativas a la racionalización técnica de la contratación.

2. A las adquisiciones de estos bienes se les podrá aplicar el procedimiento negociado sin publicidad correspondiente a aquellos supuestos en los que la ejecución solo puede encomendarse a un empresario determinado, previsto en el artículo 168.a) 2.º de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, según lo indicado en los apartados 3 y 4 de esta disposición, con las siguientes especialidades respecto de lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre:

a) En estos contratos, el pliego de cláusulas administrativas particulares será sustituido por el propio clausulado del contrato.

b) Podrá aplazarse el pago del precio convenido en varios ejercicios económicos si así se acuerda con el interesado.

c) La acreditación de la titularidad de los bienes, así como de los requisitos de capacidad del vendedor, se realizará conforme a las normas de derecho privado aplicables, no siendo necesario acreditar su solvencia, excepto cuando se trate de contratos sujetos a regulación armonizada de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

3. Cuando las adquisiciones de bienes del Patrimonio Histórico se destinen a museos, archivos o bibliotecas de titularidad estatal o autonómica, solo podrán realizarse si cuentan, respectivamente, con informe previo favorable emitido por la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español o del organismo equivalente reconocido al efecto de la Comunidad Autónoma titular del archivo, biblioteca o museo destinatario del bien.

Dichos informes deberán hacer referencia al precio de compra, a la pertenencia del bien al patrimonio histórico español, conforme a la definición del mismo del artículo 1.2 de esta ley, y a la unicidad del bien, a los efectos previstos en el artículo 168.a) 2.° de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, como requisito inexcusable para la aplicación del procedimiento previsto en esta disposición.

4. En los expedientes de adquisición de bienes de esta naturaleza destinados a instituciones diferentes de las contempladas en el apartado anterior y que por tanto no hayan sido informadas por la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español u organismo equivalente reconocido al efecto de las Comunidades Autónomas, además de la condición de bien del patrimonio histórico y la disponibilidad de crédito, deberá justificarse la oportunidad de la compra, incorporando la correspondiente memoria, valoración económica e informe técnico, que incluirá la Motivación de la unicidad en los términos previstos en el apartado anterior.

5. Cuando no concurran los requisitos previstos en los apartados 3 y 4, la adquisición se regulará por lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

**Disposición transitoria primera.**

En tanto se elaboran las normas precisas para el desarrollo y aplicación de la presente Ley, se entenderán vigentes las de rango reglamentario que regulan el Patrimonio Histórico-Artístico Español, el Tesoro Documental y Bibliográfico, los Archivos, Bibliotecas y Museos, en todo aquello que no contravenga lo dispuesto en la misma.

**Disposición transitoria segunda.**

En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno, a propuesta del Ministerio de Cultura, dictará el Reglamento de organización, funcionamiento y personal de los Archivos, Bibliotecas y Museos de titularidad estatal, así como de los servicios técnicos o docentes relacionados con ellos o con las actividades que competen a la Administración del Estado en la protección del Patrimonio Histórico Español.

**Disposición transitoria tercera.**

Quienes a la entrada en vigor de la presente Ley fuesen propietarios, poseedores o tenedores de algunos de los bienes a que se refieren los artículos 26 y 53 de la presente Ley dispondrán del plazo de un año para comunicar la existencia de dichos bienes a la Administración competente. En tal caso, la citada comunicación determinará la exención, en relación a tales bienes, de cualesquiera impuestos o gravámenes no satisfechos con anterioridad, así como de toda responsabilidad frente a la Hacienda Pública o los restantes Organos de la Administración por incumplimientos, sanciones, recargos o intereses de demora.

**Disposición transitoria cuarta.**

**(Derogada)**

**Disposición transitoria quinta.**

En los diez años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, lo dispuesto en el artículo 28.1 de la misma se entenderá referido a los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español en posesión de las instituciones eclesiásticas.

Téngase en cuenta que se amplía por cinco años el plazo previsto en esta Ley en relación con el Inventario de Bienes Muebles de la Iglesia, y en relación a su vez con esta disposición, a partir del 30 de abril de 2021, según establece la disposición adicional única de la Ley 6/2021, de 28 de abril. Ref. BOE-A-2021-6945

**Disposición transitoria sexta.**

1. La tramitación y efectos de los expedientes sobre declaración de bienes inmuebles de valor histórico-artístico incoados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa en virtud de la cual han sido iniciados, pero su resolución se efectuará en todo caso mediante Real Decreto, y con arreglo a las categorías previstas en el artículo 14.2 de la presente Ley.

2. En los Conjuntos Históricos ya declarados que dispongan de un Plan Especial de Protección u otro instrumento de planeamiento del área afectada por la declaración, aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, la autorización de obras se regirá por lo dispuesto en el artículo 20.3 hasta que no se haya obtenido de la Administración competente el informe favorable sobre el instrumento de planeamiento a aplicar. A estos efectos se entenderá emitido informe favorable transcurrido un año desde la presentación del Plan sin que haya recaído resolución expresa.

**Disposición transitoria séptima.**

En el plazo de cinco años a partir de la entrada en vigor de la Ley, los responsables de la instalación deberán retirar la publicidad comercial, así como los cables y conducciones a que se refiere el artículo 19.3.

**Disposición transitoria octava.**

Los Parajes Pintorescos a que se refiere la disposición transitoria de la Ley 15/1975, de 2 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos, mientras no sean reclasificados conforme a su disposición final, conservarán la condición de Bienes de Interés Cultural.

**Disposición final.**

1. Se autoriza al Gobierno para dictar, además de las disposiciones reglamentarias expresamente previstas en la presente Ley, las que sean precisas para su cumplimiento.

2. El Gobierno queda, asimismo, autorizado para proceder por vía reglamentaria a la actualización de la cuantía de las multas que se fijan en el artículo 76 de la presente Ley, sin que los porcentajes de los incrementos que por tal vía se establezcan puedan ser superiores, en ningún caso, al Indice Oficial del Coste de Vida.

3. La Ley de Presupuestos Generales del Estado podrá determinar anualmente las fórmulas de actualización de la base imponible y de los tipos de gravamen de la tasa por exportación a que se refiere el artículo 30.

4. Se autoriza también al Gobierno para que, a iniciativa del Ministerio de Cultura y a propuesta del Ministerio del Interior, disponga la creación en los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado de un Grupo de Investigación formado por personal especializado en las materias que son objeto de la presente Ley y destinado a perseguir sus infracciones.

**Disposición derogatoria.**

1. Quedan derogadas la Ley de 7 de julio de 1911 sobre Excavaciones Arqueológicas; el Real Decreto-Ley de 9 de agosto de 1926 sobre Protección, Conservación y

Acrecentamiento de la Riqueza Artística; la Ley de 10 de diciembre de 1931 sobre enajenación de bienes artísticos, arqueológicos e históricos de más de cien años de antigüedad; la Ley de 13 de mayo de 1933 sobre defensa, conservación y acrecentamiento del Patrimonio Histórico Artístico; la Ley de 22 de diciembre de 1955 sobre Conservación del Patrimonio Histórico Artístico; el Decreto 1641/1959, de 23 de septiembre, sobre exportación de objetos de valor e interés arqueológico o artístico y de imitaciones o copias, y la Ley 26/1972, de 21 de junio, sobre Defensa del Tesoro Documental y Bibliográfico de la Nación, salvo las disposiciones relativas al Centro Nacional del Tesoro Documental y Bibliográfico, las cuales, no obstante, tendrán en adelante rango reglamentario, y el Real Decreto 2832/1978, de 28 de octubre, sobre el 1 por 100 cultural.

2. Asimismo quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en la presente Ley.

**Información relacionada**

- Sentencia del TC 17/1991, de 31 de enero . Ref. BOE-T-1991-5257l

# § 12

## Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

Presidencia del Gobierno
«BOE» núm. 24, de 28 de enero de 1986
Última modificación: 28 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-1986-2277

La Ley 16/1985 establece el nuevo marco jurídico para la protección, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Histórico Español.

Esta Ley comprende una regulación precisa de los elementos sustanciales y remite a ulterior desarrollo reglamentario los aspectos procesales y organizativos por lo que, para lograr una inmediata aplicación de la misma, se requiere la elaboración de una norma que complete y precise dichos aspectos.

A tal fin responde este Real Decreto que regula en su título primero la organización y funcionamiento de los órganos colegiados enunciados en el artículo 3.º de la citada Ley, por resultar decisiva su intervención en la aplicación de las normas, así como en la planificación y coordinación de las actividades tendentes a la protección y enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español.

El título II desarrolla los instrumentos administrativos básicos, tanto para aplicar las categorías de protección especial previstas en la Ley como para posibilitar por parte de los organismos competentes el seguimiento y control de los bienes así protegidos.

Materia conexa a los instrumentos que anteceden es la regulación de la transmisión y exportación de aquellos bienes que revisten un interés cultural relevante, contenida en el título III, en el que se ha pretendido conciliar los intereses de agilidad y celeridad propios del trafico mercantil con la necesidad de salvaguardar y proteger este Patrimonio.

Las medidas tributarias previstas en la Ley como estímulo a su cumplimiento se desarrollan en el título IV de este Real Decreto. En esta regulación han primado los criterios de objetividad y de transparencia propios de este tipo de normas, junto con el interés de fomentar el cumplimiento de los deberes que la Ley impone a los propietarios y poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español.

Finalmente, en este Real Decreto, que no agota el desarrollo de la Ley 16/1985, se ha procurado no repetir las disposiciones contenidas en dicha norma, salvo que resulten necesarias para la comprensión de la materia que se regula.

Por consiguiente, en uso de la habilitación concedida al Gobierno en la disposición final primera de la Ley 16/1985, a propuesta del Ministerio de Cultura, que es conjunta con el Ministerio de Economía y Hacienda respecto al título IV, disposiciones adicionales segunda y tercera y disposiciones transitorias primera a tercera, y a iniciativa de Cultura y propuesta del Ministerio del Interior respecto a la disposición adicional primera, con la aprobación de la Presidencia del Gobierno, oído el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de ministros en su reunión del día 10 de enero de 1986,

DISPONGO:

TÍTULO I

**De los órganos colegiados**

**Artículo 1.**

El Consejo del Patrimonio Histórico, la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español y los demás órganos colegiados que se determinan en el presente título intervienen en la aplicación de la Ley del Patrimonio Histórico Español con las funciones que en la propia Ley y en este Real Decreto se les atribuyen.

CAPÍTULO I

**Consejo del Patrimonio Histórico**

**Artículo 2.**

El Consejo del Patrimonio Histórico tiene como finalidad esencial facilitar la comunicación y el intercambio de programas de actuación e información relativos al Patrimonio Histórico Español entre las Administraciones del Estado y de las Comunidades Autónomas.

**Artículo 3.**

En particular, son funciones del Consejo del Patrimonio Histórico:

a) Conocer los programas de actuación, tanto estatales como regionales, relativos al Patrimonio Histórico Español, así como los resultados de los mismos.
b) Elaborar y aprobar los planes nacionales de información sobre el Patrimonio Histórico Español a que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 16/1985.
c) Elaborar y proponer campañas de actividades formativas y divulgativas sobre el Patrimonio Histórico Español.
d) Informar las medidas a adoptar para asegurar la necesaria colaboración en orden al cumplimiento de los compromisos internacionales contraídos por España que afecten al Patrimonio Histórico Español.
e) Informar sobre el destino de los bienes recuperados de la exportación ilegal a que se refiere el artículo 29 de la Ley 16/1985.
f) Emitir informe sobre los temas relacionados con el Patrimonio Histórico Español que el Presidente del Consejo someta a su consulta.
g) Cualquier otra función que en el marco de la competencia del Consejo se le atribuya por alguna disposición legal o reglamentaria.

**Artículo 4.**

El Consejo del Patrimonio Histórico que, adscrito al Ministerio de Cultura, tendrá su sede en Madrid, estará compuesto por:

a) Presidente: El Director General de Bellas Artes y Archivos del Ministerio de Cultura, salvo en el caso de reuniones monográficas sobre el Patrimonio Bibliográfico que serán presididas por el Director General del Libro y Bibliotecas.
b) Vocales: uno en representación de cada Comunidad autónoma.

**Artículo 5.**

Los miembros del Consejo podrán asistir acompañados de un asesor con voz y sin voto.

**Artículo 6.**

1. El Consejo funcionará en pleno y en comisiones.

2. El pleno del Consejo se reunirá como mínimo una vez al semestre en sesión ordinaria, y en extraordinaria por decisión del Presidente o cuando lo solicite la mitad más uno de sus miembros.

3. Las Comisiones tendrán funciones preparatorias de los asuntos sometidos a decisión del pleno que éste les encomiende.

4. El Consejo podrá también llamar a expertos y crear los comités de expertos que considere necesarios para el mejor desempeño de sus funciones.

5. El Consejo del Patrimonio Histórico contará con un Secretario como órgano de apoyo administrativo, que asistirá a las sesiones del mismo con voz pero sin voto, y al que corresponderá:

a) Preparar, bajo la dirección del Presidente, el orden del día para las reuniones del Consejo y notificar las convocatorias del mismo.

b) Redactar las actas y expedir las certificaciones relativas a las sesiones del Consejo.

El Presidente del Consejo designará al Secretario de entre los Subdirectores Generales del Ministerio de Cultura.

6. El funcionamiento y régimen de acuerdos del Consejo se ajustará a lo establecido en el capítulo II del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

No obstante, los acuerdos sobre asuntos comprendidos en los párrafos b), d) y e) del artículo 3 y en el apartado cuatro del artículo 58 de este Real Decreto, sólo se consideran válidamente adoptados si el Presidente del Consejo vota con la mayoría.

## CAPÍTULO II

## Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español

### Artículo 7.

1. La Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español, adscrita a la Dirección General de Bellas Artes y Archivos del Ministerio de Cultura, estará compuesta por:

a) Dieciocho Vocales designados por el Ministro de Cultura, 15 de ellos a propuesta del Director General de Bellas Artes y Archivos y tres a propuesta del Director General del Libro y Bibliotecas, entre personas de reconocida competencia en los distintos campos de actuación de la Junta.

b) Cuatro Vocales designados por el Ministro de Economía y Hacienda, uno a propuesta del Director General de Aduanas e Impuestos Especiales y tres a propuesta del Director General de Tributos.

2. El Ministro de Cultura nombrará libremente un Presidente y un Vicepresidente de entre los miembros de la Junta que le proponga el Director General de Bellas Artes y Archivos.

3. El cargo de miembro de la Junta tendrá una duración de dos años, pudiendo sus integrantes ser designados de nuevo.

4. Actuará como Secretario de la Junta, con voz pero sin voto, el titular de la unidad dependiente de la Subdirección General de Protección del Patrimonio Histórico que determine el Director General de Bellas Artes y Archivos.

### Artículo 8.

Corresponde a la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español, en relación a dichos bienes:

a) Dictaminar las solicitudes de permiso de exportación de los bienes a que se refiere el artículo 5.2 de la Ley 16/1985 con excepción de los bienes afectados por el artículo 32, apartados 1 y 2, de dicha Ley y durante el plazo que en dicho precepto se indica.

b) Informar las solicitudes de permiso de salida temporal del territorio español prevista en el artículo 31 de la Ley 16/1985 con igual excepción que en el párrafo anterior.

c) Informar la permuta de bienes muebles de titularidad estatal que el Gobierno proyecte concertar con otros Estados, a que se refiere el artículo 34 de la Ley 16/1985.

d) Fijar el valor de los bienes exportados ilegalmente a los efectos de determinar la correspondiente sanción.

e) Valorar los bienes que se pretendan entregar al Estado en pago de la deuda tributaria y realizar las demás valoraciones que resulten necesarias para aplicar las medidas de fomento que se establecen en el título VIII de la Ley 16/1985.

A tal fin podrá solicitar informe de peritos y de las instituciones consultivas a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley 16/1985. Para efectuar la tasación los miembros de la Junta y los peritos que ésta designe tendrán acceso al bien para su examen. En el caso de bienes muebles la Junta podrá acordar su deposito en un establecimiento oficial.

f) Valorar los bienes que el Ministerio de Cultura proyecte adquirir con destino a bibliotecas, archivos y museos de titularidad estatal cuando éstos carezcan de sus propios órganos de valoración e informar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración del Estado, en los términos previstos en este Real Decreto.

g) Cualquier otra función que se le atribuya por alguna disposición legal o reglamentaria.

**Artículo 9.**

1. La Junta se reunirá en pleno una vez al mes en sesión ordinaria, y en extraordinaria por decisión del Presidente o cuando lo solicite la mitad más uno de sus miembros.

2. La Junta podrá constituir secciones en su seno compuestas como mínimo por tres de sus miembros, en las que podrá delegar el ejercicio de las facultades siguientes:

a) Dictaminar las solicitudes de permiso de exportación a que se refiere el artículo 5.2 de la Ley 16/1985, cuando se trate de bienes cuyo valor económico no exceda de 10.000.000 de pesetas.

b) Informar las solicitudes de permiso de salida temporal, prevista en el artículo 31 de la Ley 16/1985, de bienes que no hayan sido declarados de interés cultural o inexportables. En caso de urgencia apreciada por el Presidente, o en ausencia de éste por el Vicepresidente, podrá informar las solicitudes de salida temporal de los bienes muebles a que se refiere el artículo 60, apartados 1 y 2, de la Ley 16/1985.

c) Efectuar las valoraciones e informar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en el apartado f) del artículo anterior. Cuando el valor apreciado resulte superior a 10.000.000 de pesetas se dará traslado del expediente al Pleno para su decisión.

3. La Junta podrá actuar también en ponencias que tendrán funciones preparatorias de los asuntos sometidos a la decisión del pleno que éste las encomiende.

4. Se constituirá una Comisión de Valoración integrada por cuatro Vocales designados por el Ministro de Cultura, a propuesta del Director General de Bellas Artes y Archivos, de entre los contenidos en el apartado a) del artículo 7.º, y por los cuatro Vocales a que se refiere el apartado b) de dicho artículo.

El Ministro de Economía y Hacienda, a propuesta del Director general de Tributos, designará al Presidente de la comisión de entre los miembros de la misma.

Compete a esta Comisión valorar los bienes a que se refiere el apartado e) del artículo 8 y las disposiciones transitorias primera y segunda de este Real Decreto.

El funcionamiento y régimen de acuerdos de la comisión se ajustará a lo establecido en el capítulo II del título I de la Ley de Procedimiento Administrativo.

5. La Junta podrá solicitar informes o estudios a especialistas o instituciones sobre los aspectos que considere necesarios en el ejercicio de sus funciones.

6. El funcionamiento de la Junta y la abstención y recusación de sus miembros se ajustarán a lo establecido en los capítulos II y III, respectivamente, del Título II de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7. Los miembros de la Junta tendrán derecho a percibir las indemnizaciones por razón de servicio, cuando proceda, y las remuneraciones correspondientes por sus trabajos de asesoramiento, ateniéndose, en su caso, a lo establecido en la legislación sobre incompatibilidades.

CAPÍTULO III

**Instituciones consultivas**

**Artículo 10.**

Son instituciones consultivas de la Administración del Estado a los efectos del artículo 3.2 de la Ley 16/1985:

a) La Junta Superior de Monumentos y Conjuntos Históricos.
b) La Junta Superior de Archivos.
c) El Consejo Coordinador de Bibliotecas.
d) La Junta Superior de Arte Rupestre.
e) La Junta Superior de Museos.
f) La Junta Superior de Excavaciones y Exploraciones Arqueológicas.
g) La Junta Superior de Etnología.

TÍTULO II

**De los instrumentos administrativos**

CAPÍTULO I

**Declaración de Bien de Interés Cultural**

**Artículo 11.**

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 6.b) de la Ley 16/1985, corresponde al Ministerio de Cultura tramitar los expedientes para declarar de interés cultural los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración General del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional. Su tramitación por dicho Ministerio se efectuará de acuerdo con las normas establecidas en este capítulo.

2. Corresponde a las comunidades autónomas la declaración de interés cultural de los restantes bienes del Patrimonio Histórico Español, cuya tramitación se regirá por su propia normativa.

**Artículo 12.**

1. El acto por el que se incoa el expediente deberá describir para su identificación el bien objeto del mismo. En caso de bienes inmuebles, el acto de incoacción deberá además delimitar la zona afectada.

Cuando se trate de un inmueble que contenga bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español, que por su vinculación a la historia de aquél deban ser afectados por la declaración de bien de interés cultural, en la incoación se relacionarán estos bienes con una descripción suficiente para su identificación, sin perjuicio de que pueda ampliarse la relación durante la tramitación del expediente.

2. La incoación se notificará a los interesados cuando se refiera a expedientes sobre bienes muebles, monumentos y jardines históricos y, en todo caso, al Ayuntamiento del municipio en cuyo término éstos radiquen si se trata de inmuebles.

La incoación se publicará también en el <Boletín Oficial del Estado>, sin perjuicio de su eficacia desde la notificación, y se comunicará al Registro General de Bienes de Interés Cultural para su anotación preventiva.

3. La incoación del expediente se efectuará de oficio o a solicitud de persona interesada y determinará en relación al bien afectado la aplicación provisional del régimen de protección previsto para los bienes de interés cultural.

**Artículo 13.**

1. La instrucción del expediente se ajustará a lo establecido en la Ley 16/1985 y en su tramitación serán de aplicación las normas generales del procedimiento administrativo.

Cuando se refiera a inmuebles se dispondrá la apertura de un período de información pública y se dará audiencia al Ayuntamiento interesado.

2. El Ministerio de Cultura podrá recabar del titular del bien o del que por razón de cualquier título ostente la posesión, que facilite el examen del bien y proporcione cuanta información sobre el mismo se estime necesaria.

3. En el caso de que el citado órgano solicite el preceptivo informe de una institución consultiva y ésta, por su especialidad, no se considere la adecuada para emitir dicho informe, lo denegará en el plazo de quince días a partir de la recepción de la solicitud, sin que ello impida que se continúe la tramitación.

**Artículo 14.**

1. En los supuestos previstos en el artículo 6.b) de la Ley 16/1985, la declaración de bien de interés cultural se efectuará por Real Decreto a propuesta del Ministro de Cultura.

2. El Real Decreto por el que se declara un bien de interés cultural deberá describirlo claramente para su identificación y en su caso contendrá las especificaciones a que se refieren los artículos 11.2 y 27 de la Ley 16/1985.

**Artículo 15.**

1. Publicado el Real Decreto, el Registro General de Bienes de Interés Cultural inscribirá de oficio la declaración.

2. En el caso de monumentos y jardines históricos, el Ministerio de Cultura instará de oficio la inscripción gratuita de la declaración en el Registro de la Propiedad.

Será título suficiente para efectuar dicha inscripción la certificación administrativa expedida por el citado Departamento en la que se transcriba la declaración de monumento o de jardín histórico. La certificación contendrá los demás requisitos previstos en la legislación hipotecaria.

**Artículo 16.**

En los supuestos del artículo 11.1 de este Real Decreto corresponde al Ministerio de Cultura tramitar el expediente para dejar sin efecto la declaración de bien de interés cultural.

**Artículo 17.**

La incoación del expediente para dejar sin efecto la declaración de interés cultural de un determinado bien se efectuará de oficio o a solicitud del titular de un interés legítimo y directo, y se notificará y publicará en los términos previstos en el artículo 12.2 de este Real Decreto.

**Artículo 18.**

Instruido el expediente conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de este Real Decreto, el Ministro de Cultura propondrá al Gobierno el Real Decreto por el que queda sin efecto la declaración de interés cultural de un determinado bien.

**Artículo 19.**

El citado Real Decreto, que se publicará en el <Boletín Oficial del Estado>, cancelará la inscripción del bien en el Registro General de Bienes de Interés Cultural.

**Artículo 20.**

La certificación del Real Decreto por el que queda sin efecto la declaración de monumento o de jardín histórico será título suficiente para la cancelación de la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

**Registro General de Bienes de Interés Cultural**

**Artículo 21.**

1. El Registro General de Bienes de Interés Cultural tiene por objeto la anotación e inscripción de los actos que afecten a la identificación y localización de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español declarados de interés cultural. Estará adscrito a la Dirección General de Bellas Artes y Archivos del Ministerio de Cultura que, a través de la Subdirección General de Patrimonio Histórico, desarrollará las funciones relativas a la formación y actualización del citado Registro.

Corresponde al Ministerio de Cultura la llevanza del Registro respecto de los bienes a que se refiere el artículo 6.b) de la Ley 16/1985, y a las Comunidades Autónomas respecto de los restantes bienes declarados de interés cultural. Las Comunidades Autónomas trasladarán al Registro general las inscripciones y restantes anotaciones registrales a efectos de constancia general.

2. Cada bien que se inscriba en el Registro General tendrá un código de identificación.

3. Se anotarán en el Registro, además de los datos recogidos en el extracto del expediente de declaración, los siguientes:

a) Fecha de la declaración de interés cultural y de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

b) Régimen de visitas o, en su caso, de los depósitos que se acuerden para la exhibición del bien previstos en el artículo 13.2 de la Ley 16/1985, que a los efectos, la Administración competente comunicará al Registro.

c) Las transmisiones por actos ínter vivos o mortis causa y los traslados. A este fin los propietarios y los poseedores comunicarán al Registro General tales actos, aportando, en su caso, copias notariales o certificaciones registrales o administrativas de los documentos en que consten aquellos actos.

d) Los anticipos reintegrables previstos en el artículo 36.3 de la Ley 16/1985, concedidos por la Administración del Estado, que se inscribirán de oficio.

e) Las restauraciones que se comunicarán por el órgano que las autorice.

4. Cualquier inscripción relativa a un bien que se efectúe de oficio será notificada al titular de aquél.

5. El Registro General sólo da fe de los datos consignados en el mismo a los efectos previstos en la Ley 16/1985.

**Artículo 22.**

1. Será preciso el consentimiento expreso del titular para la consulta pública de los datos contenidos en el Registro General sobre:

a) La situación jurídica y el valor de los bienes inscritos.

b) Su ubicación, en el caso de bienes muebles, cuando por la Administración competente se hubiera dispensado totalmente de la obligación de visita pública a que se refiere el artículo 13.2 de la Ley 16/1985.

2. En el caso de que falte el consentimiento del titular para informar sobre la localización del bien y si existe una solicitud razonada para su estudio con fines de investigación debidamente acreditados, la Subdirección General de Protección del Patrimonio Histórico lo comunicará al órgano competente para la protección del bien a fin de que acuerde las medidas oportunas para permitir el acceso al mismo, sin desvelar en ningún caso los datos a que hace referencia el apartado 1.

3. En el caso de zonas arqueológicas cuyos yacimientos no estén abiertos a la visita pública será preciso que el órgano competente para la protección del bien autorice la consulta de la ubicación de la zona.

**Artículo 23.**

1. A petición del propietario o titular de derechos reales sobre un bien de interés cultural, o en su caso, del Ayuntamiento interesado, se expedirá por el Registro un título oficial, cuyo modelo consta en el anexo número 2 de este Real Decreto, en el que se reflejarán todos los actos jurídicos o artísticos que sobre el bien inscrito se efectúen.

2. El interesado podrá instar ante la Comunidad Autónoma competente la actualización del título, acreditando el acto jurídico o artístico cuya anotación inste. La resolución que adopte la Comunidad Autónoma será comunicada al Registro general a efectos de constancia.

## CAPÍTULO III

## Inventario general de bienes muebles

**Artículo 24.**

1. El Inventario General comprenderá los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español, no declarados de interés cultural, que tengan singular relevancia por su notable valor histórico, arqueológico, artístico, científico, técnico o cultural. Estará adscrito a la Dirección General de Bellas Artes y Archivos del Ministerio de Cultura que, a través de la Subdirección General de Protección del Patrimonio Histórico, desarrollará las funciones relativas a la formación y actualización del citado Inventario General.

2. Cada bien que se inscriba en el Inventario General tendrá un código de identificación.

3. Se anotarán en el Inventario General respecto a los bienes incluidos en el mismo, además de los datos recogidos en el extracto del expediente de inclusión a que se refiere el artículo 30, los siguientes:

a) Fecha de inclusión del bien en el Inventario General.

b) Las transmisiones por actos ínter vivos o mortis causa y los traslados de estos bienes.

c) Los anticipos reintegrables previstos en el artículo 36.3 de la Ley 16/1985, concedidos por la Administración del Estado.

4. Las anteriores anotaciones y comunicaciones se efectuarán conforme a lo establecido en los apartados 3 c), 3 d) y 4 del artículo 21 de este Real Decreto.

5. El Inventario General sólo da fe de los actos consignados a los efectos previstos en la Ley 16/1985.

6. Las Comunidades Autónomas colaborarán con el inventario general a los efectos previstos en este artículo.

**Artículo 25.**

1. No se permitirá la consulta pública de los datos relativos a la situación jurídica, localización y valoración económica de los bienes sin el consentimiento expreso del titular, conforme a lo dispuesto en el artículo 57.1.c) de la Ley 16/1985.

2. En el caso de que falte el consentimiento del titular para informar sobre la localización del bien y si existe una solicitud razonada para su estudio con fines de investigación debidamente acreditados, la Subdirección General de Protección del Patrimonio Histórico lo comunicará al organismo competente para la protección del bien a fin de que acuerde las medidas oportunas para el acceso al mismo, sin desvelar en ningún caso los datos a que hace referencia el apartado anterior.

**Artículo 26.**

1. A los solos efectos de facilitar la elaboración del Inventario General, la obligación de comunicación que la Ley 16/1985 en su artículo 26.4 señala a los propietarios o poseedores y a las personas o entidades que ejerzan habitualmente el comercio de los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español, se circunscribe a los siguientes bienes:

a) Bienes que tengan incoado expediente para su inclusión en el Inventario General en tanto aquél no se resuelva.

b) Bienes que formen parte del Patrimonio Histórico Español, cuyo valor económico sea igual o superior a las cantidades que a continuación se indican:

1. 15.000.000 de pesetas cuando se trate de obras pictóricas y escultóricas de menos de cien años de antigüedad.

2. 10.000.000 de pesetas en los casos de obras pictóricas de cien o más años de antigüedad.

3. 10.000.000 de pesetas cuando se trate de colecciones o conjuntos de objetos artísticos, culturales y antigüedades.

4. 7.000.000 de pesetas cuando se trate de obras escultóricas, relieves y bajo relieves con cien o más años de antigüedad.

5. 7.000.000 de pesetas en los casos de colecciones de dibujos, grabados, libros, documentos e instrumentos musicales.

6. 7.000.000 de pesetas cuando se trate de mobiliario.

7. 5.000.000 de pesetas en los casos de alfombras, tapices y tejidos históricos.

8. 3.000.000 de pesetas cuando se trate de dibujos, grabados, libros impresos o manuscritos y documentos unitarios en cualquier soporte.

9. 1.500.000 pesetas en los casos de instrumentos musicales unitarios de carácter histórico.

10. 1.500.000 pesetas en los casos de cerámica, porcelana y cristal antiguos.

11. 1.000.000 de pesetas cuando se trate de objetos arqueológicos.

12. 400.000 pesetas en los casos de objetos etnográficos.

c) Los que el Gobierno determine mediante Real Decreto a propuesta del Ministro de Cultura.

2. Las personas o entidades a que se refiere el apartado anterior comunicarán por escrito al órgano encargado de la protección del Patrimonio Histórico Español de la Comunidad Autónoma en cuyo ámbito territorial radique el bien, la existencia de éste antes de proceder a su transmisión a terceros haciendo constar, en su caso, el precio convenido.

**Artículo 27.**

1. Las personas o entidades que ejerzan habitualmente el comercio de bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico deberán formalizar, ante el órgano competente de la protección de este Patrimonio en la correspondiente Comunidad Autónoma, un libro de Registro de las transacciones que efectúen sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior.

2. Se anotarán en el libro de Registro los datos de las partes intervenientes en la transmisión del objeto y se describirá éste de forma sumaria, con especificación de su precio.

3. Sin perjuicio de las competencias de la respectiva Comunidad Autónoma y de las reconocidas a otros órganos por el ordenamiento jurídico, el Ministerio de Cultura tendrá también acceso a estos libros de Registro a los efectos de conocimiento y evaluación del Patrimonio Histórico Español.

## CAPÍTULO IV

## Inclusión de bienes en el Inventario General

**Artículo 28.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, el Ministerio de Cultura, en colaboración con los órganos de las Comunidades Autónomas encargados de la protección del Patrimonio Histórico Español, confeccionará el Inventario general de bienes muebles.

**Artículo 29.**

1. La inclusión en el Inventario general corresponde al Ministerio de Cultura si se trata de bienes adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración General del Estado o

que formen parte del Patrimonio Nacional. Los expedientes tramitados por el Ministerio de Cultura se ajustarán a las normas contenidas en este capítulo.

2. Corresponde a las Comunidades Autónomas la inclusión de bienes en el Inventario general en los restantes casos, cuya tramitación se regirá por su propia normativa.

**Artículo 30.**

1. La incoación del expediente se efectuará de oficio o a solicitud de los interesados.

2. Dicha incoación se notificará en todo caso a los interesados, procediéndose a su anotación preventiva en el Inventario general. Esta anotación deberá contener una descripción suficiente del bien para su identificación.

3. El expediente se tramitará siguiendo las normas generales de procedimiento administrativo y las particulares del presente capítulo.

4. El Ministerio de Cultura comunicará a los interesados la inclusión del bien mueble en el Inventario general, indicando el código de identificación.

## CAPÍTULO V

## Exclusión de bienes del Inventario General

**Artículo 31.**

En los supuestos del artículo 29.1 de este Real Decreto corresponde al Ministerio de Cultura tramitar el expediente administrativo para acordar la exclusión de un bien del Inventario general.

Dicho expediente podrá iniciarse de oficio o a solicitud del titular de un interés legítimo y directo.

La incoación, notificación y tramitación del expediente se efectuarán en los términos previstos en el artículo 30 de este Real Decreto.

En los supuestos del artículo 29.2 de este Real Decreto corresponde a las Comunidades Autónomas tramitar, con arreglo a su propia normativa, el expediente administrativo para acordar la exclusión de un bien del Inventario general.

**Artículo 32.**

1. El Ministerio de Cultura comunicará a los interesados la resolución adoptada.

2. La exclusión de un bien del Inventario general cancelará su inscripción en éste.

## CAPÍTULO VI

## Elaboración del Censo de los bienes integrantes del Patrimonio Documental y del Catálogo Colectivo de los bienes integrantes del Patrimonio Bibliográfico

### *Sección 1.ª Integración y exclusión de fondos de titularidad privada del Patrimonio Bibliográfico y Documental*

**(Suprimida)**

**Artículos 33 y 34.**

**(Suprimidos)**

### *Sección 2.ª Elaboración del Censo y del Catálogo colectivo*

**(Suprimido)**

**Artículo 35.**

El Ministerio de Cultura, en colaboración con las Administraciones de las Comunidades Autónomas, confeccionará el Censo de los bienes integrantes del Patrimonio Documental y el Catálogo colectivo de los bienes integrantes del Patrimonio Bibliográfico.

**Artículo 36.**

El Censo comprenderá la información básica sobre archivos, colecciones y fondos de documentos, entendidos éstos como toda expresión en lenguaje natural o convencional y cualquier otra expresión gráfica, sonora o en imagen, recogidas en todo tipo de soporte material, incluso los soportes informáticos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 de la Ley 16/1985. Estará adscrito a la Dirección General de Bellas Artes y Archivos.

El Catálogo colectivo comprenderá la información básica sobre bibliotecas, colecciones y ejemplares de materiales bibliográficos de carácter unitario o seriado en escritura manuscrita o impresa y sobre los ejemplares producto de ediciones de películas cinematográficas, discos, fotografías, materiales audiovisuales y otras similares, cualquiera que sea su soporte material, que integran el Patrimonio Bibliográfico a que se refiere el artículo 50 de la Ley 16/1985, y estará adscrito a la Dirección General del Libro y Bibliotecas.

**Artículo 37.**

1. La competencia para efectuar la recogida de datos, a fin de confeccionar el Censo y el Catálogo colectivo, se determinará por las disposiciones contenidas en el artículo 11 de este Real Decreto.

2. **(Suprimido)**

3. A los efectos de facilitar la elaboración del Censo y del Catálogo colectivo, el Ministerio de Cultura podrá establecer convenios de colaboración con las Comunidades Autónomas.

**Artículo 38.**

El Ministerio de Cultura, oído el Consejo del Patrimonio Histórico, diseñará los modelos de descripción y formulará las instrucciones técnicas de recogida, tratamiento y remisión de las informaciones por la Administración competente, para su integración por dicho Ministerio en las bases de datos correspondientes al Censo y Catálogo colectivo. No obstante, ambas Administraciones podrán convenir el tratamiento informático parcial o total por la Comunidad Autónoma respectiva de modo que quede garantizada la integración técnica en las correspondientes bases de datos.

**Artículo 39.**

Será de aplicación a la consulta pública de los datos relativos a la situación jurídica, localización y valoración económica de los bienes incluidos en el Censo y en el Catálogo colectivo lo dispuesto en el artículo 25.

No obstante, en el caso de solicitud razonada para estudio del bien con fines de investigación debidamente acreditados a que se refiere el apartado 2 del artículo 25, se aplicarán las limitaciones que se derivan de lo establecido en los artículos 52.3 y 57.1, c), de la Ley 16/1985.

## TÍTULO III

## De la transmisión y exportación de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español

### CAPÍTULO I

### Enajenación

**Artículo 40.**

1. Quien tratare de enajenar un bien que haya sido declarado de Interés Cultural, o que tenga incoado expediente para su declaración, o esté incluido en el Inventario General, deberá notificarlo al órgano de la Comunidad Autónoma correspondiente encargado de la protección del Patrimonio Histórico Español y al Ministerio de Cultura, declarando el precio y

las condiciones en que se proponga realizar la enajenación. En la notificación se consignará el Código de identificación del bien o, en su caso, el número de anotación preventiva.

1.bis. En los supuestos de inmuebles situados en conjuntos históricos afectados por expedientes de declaración de interés cultural, la obligación de notificación se circunscribe a los que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 61.2 de este Real Decreto.

2. Los subastadores, con un plazo de antelación no superior a seis semanas ni inferior a cuatro, deberán notificar a los citados organismos las subastas públicas en las que se pretenda enajenar cualquier bien integrante del Patrimonio Histórico Español, mediante la remisión de los datos que figurarán en los correspondientes catálogos.

3. La determinación de la Comunidad Autónoma que, a los efectos de este capítulo, ha de ser notificada, se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Cuando se trate de Bienes de Interés Cultural o incluidos el inventario General, será la correspondiente al lugar de ubicación del bien que conste en el Registro General o en el Inventario General a que se refieren los artículos 21 y 24, respectivamente.

b) En el caso de bienes que tengan incoado expediente para su declaración de Interés Cultural o su inclusión en el Inventario General será la que ha incoado dicho expediente.

c) Respecto a los demás bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español será la de ubicación del bien en el momento en que se efectúe la subasta.

4. La Comunidad Autónoma competente podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre los bienes referidos en los términos previstos en el artículo 38.4 de la Ley 16/1985.

**Artículo 41.**

1. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación prevista en el artículo anterior, la Administración del Estado, a través del Ministerio de Cultura, podrá hacer uso del derecho de tanteo para sí, para una entidad benéfica o para cualquier entidad de derecho público, previo informe de la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español, obligándose al pago del precio convenido o, en su caso, el de remate, en un período no superior a dos ejercicios económicos, salvo acuerdo con el interesado en otra forma de pago. En el indicado plazo de dos meses se comunicará al vendedor el ejercicio de este derecho.

2. En el caso de subastas publicas no será preceptivo el dictamen de la Junta de Calificación, Valoración y Exportación, y la Administración del Estado podrá ejercer el derecho de tanteo mediante la comparecencia de un representante del Ministerio de Cultura en la subasta, el cual, en el momento en que se determine el precio de remate del bien subastado, manifestará el propósito de hacer uso de tal derecho, quedando en suspenso la adjudicación del bien. En un plazo de siete días hábiles, a partir de la celebración de la subasta, se comunicará al subastador el ejercicio del derecho de tanteo.

3. En todo caso, la Orden por la que se acuerda ejercitar el derecho de tanteo se publicará en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de su eficacia desde la comunicación.

4. Lo dispuesto en el apartado 1 se aplicará en los términos del artículo 38.4 de la Ley 16/1985.

**Artículo 42.**

Cuando el propósito de la enajenación no se hubiere notificado correctamente, la Administración del Estado, a través del Ministerio de Cultura, podrá ejercitar en los mismos términos previstos para el derecho de tanteo, el de retracto en el plazo de seis meses, a partir de la fecha en que tuviera conocimiento fehaciente de la enajenación. Todo ello en los términos de lo previsto en el artículo 38.4 de la Ley 16/1985.

La Orden por la que se acuerde ejercitar el derecho de retracto se notificará al vendedor y al comprador en el plazo que antecede y se publicará, además, en el «Boletín Oficial del Estado».

**Artículo 43.**

A partir de la publicación de las referidas Ordenes, el bien sobre el que se ha ejercitado el derecho de tanteo o de retracto quedará bajo la custodia del Ministerio de Cultura en el lugar que designe, pudiendo también acordar que quede bajo la custodia de sus propietarios en concepto de depósito con las garantías que al efecto determine.

**Artículo 44.**

La enajenación de los bienes muebles que forman parte del Patrimonio Histórico Español efectuada en contravención de lo dispuesto en el artículo 28 y en la Disposición transitoria quinta de la Ley 16/1985, es nula, correspondiendo al Ministerio Fiscal ejercitar, en defensa de la legalidad y del interés publico y social, las acciones de nulidad en los procesos civiles.

## CAPÍTULO II

## Exportación

**Artículo 45.**

1. A los efectos del presente Real Decreto, se entiende por exportación la salida del territorio español de cualquiera de los bienes que integran el Patrimonio Histórico Español, incluidas aquellas que tengan por destino los países de la Unión Europea.

2. Requiere permiso expreso y previo del Ministerio de Cultura la exportación, incluso de carácter temporal, de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español con cien o más años de antigüedad, o que estén incluidos en el Inventario General o tengan incoado expediente para su inclusión.

3. Igual permiso requiere la exportación temporal de los bienes declarados de Interés Cultural o de los que tengan incoado expediente para esta declaración, así como la de aquellos otros que, por su pertenencia al Patrimonio Histórico Español, el Ministerio de Cultura declare expresamente inexportables, como medida cautelar hasta que se incoe expediente para incluir el bien en alguna de las categorías de protección especial previstas en la Ley 16/1985.

4. La concesión por el Ministerio de Cultura de estos permisos de exportación no eximirá del cumplimiento de las formalidades y requisitos que rigen con carácter general el comercio exterior.

### *Sección 1.ª Permiso de exportación*

**Artículo 46.**

1. En la solicitud del permiso de exportación de los bienes a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior deberán constar, como mínimo, los siguientes datos:

a) Respecto al solicitante, titulo jurídico del mismo y compromiso de permitir el examen o depósito del bien.

b) Respecto al bien, el código de identificación, si lo tuviera, y, en su defecto, declaración acerca de si existe expediente incoado para la inclusión en el Inventario General y lugar donde el bien se encuentra.

c) Declaración del valor del bien, hecha por el solicitante, salvo que se trate de bienes importados en los términos previstos en el artículo 32 de la Ley 16/1985.

2. Cuando el bien no esté incluido en el Inventario General, se unirá a la solicitud la siguiente documentación:

— Cuatro fotografías del objeto en tamaño mínimo de 8 por 12 centímetros, o reproducciones en el soporte adecuado a la naturaleza del bien, tanto de conjunto como de detalle si el objeto lo requiere para su identificación o, en su caso, del anverso y reverso.

—Descripción técnica del objeto especificando materia, procedimiento y dimensiones, así como época, escuela o autor, si se conociera. Descripción bibliográfica. En el caso de objetos de piedras o metales preciosos se especificará también el peso.

—Fotocopia de la declaración a que se refiere el apartado siguiente, cuando se trate de bienes importados en los términos señalados en el artículo 32 de la Ley 16/1985.

3. Para la identificación del bien importado, y a los efectos del artículo 32 de la Ley 16/1985, el titular de aquél presentará en, el momento de la importación, ante los servicios aduaneros, una declaración en ejemplar duplicado, según anexo numero 3, para ser sellada y conformada. Esta declaración deberá presentarse ante la Dirección General de Bellas Artes y Archivos, dentro de los tres meses siguientes a la importación, la cual, una vez comprobados los datos, devolverá un ejemplar al titular.

4. Los servicios indicados en el número tres anterior no diligenciarán ni tramitarán la declaración a que dicho número se refiere si existen indicios suficientes sobre la ilicitud de la importación o entrada del bien.

**Artículo 47.**

1. La solicitud del permiso de exportación se remitirá al Ministerio de Cultura, salvo en las Comunidades Autónomas que tengan asumidas competencias de tramitación de estas solicitudes.

2. En las Comunidades Autónomas que tengan asumidas competencias en materia de exportación de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, la solicitud relativa a los bienes ubicados en el ámbito territorial de esa Comunidad Autónoma deberá tramitarse ante los órganos competentes de la misma. La denegación de la solicitud pondrá fin al expediente y deberá ser comunicada al Ministerio de Cultura a los efectos previstos en el artículo 50.2. En el caso de que no se deniegue la solicitud se dará traslado del expediente al Ministerio de Cultura para su resolución definitiva.

3. La Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español dictaminará estas solicitudes. A tal efecto podrá acordar, cuando las circunstancias lo aconsejen, que los bienes cuyo permiso de exportación se solicita sean depositados en un establecimiento para su examen.

Dicha Junta podrá exigir al solicitante que acredite documentalmente su propiedad sobre el objeto o que está autorizado por su propietario para la venta o exportación del mismo.

**Artículo 48.**

1. La Dirección General de Bellas Artes y Archivos, visto el dictamen de la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español, resolverá las solicitudes de permiso de exportación.

2. La resolución por la que se deniegue el permiso de exportación de un bien que no esté incluido en alguna de las categorías de protección especial previstas en la Ley 16/1985, deberá contener el acuerdo de requerir a la Comunidad Autónoma en cuyo ámbito está ubicado aquél para que incoe expediente a efectos de su inclusión en una de estas categorías de protección.

3. La Dirección General de Bellas Artes y Archivos extenderá un certificado de la resolución por la que se concede el permiso para la exportación del bien, que deberá acompañar al mismo.

4. El permiso de exportación de un bien incluido en el Inventario General cancelará su inscripción en el mismo.

**Artículo 49.**

La resolución de la solicitud de permiso de exportación deberá dictarse en el plazo de tres meses, a partir de la fecha en que dicha solicitud haya tenido entrada en cualquiera de los registros del órgano administrativo competente. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, podrá entenderse que aquélla es estimatoria de la solicitud.

Para la eficacia de las resoluciones presuntas a que se refiere el párrafo anterior se requiere la emisión, por la Dirección General de Bellas Artes y Archivos del Ministerio de Cultura, de la certificación prevista en el artículo 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo

Común, en el plazo de veinte días desde que fue solicitada a dicha Dirección General o que, habiendo solicitado dicha emisión, ésta no se haya producido transcurrido el citado plazo.

En el transcurso del plazo para la emisión de la certificación se podrá resolver expresamente sobre la solicitud, sin vinculación con los efectos atribuidos a la resolución presunta cuya certificación se ha solicitado.

**Artículo 50.**

1. La declaración del valor del bien objeto de la solicitud de salida definitiva hecha por el solicitante será considerada oferta de venta irrevocable en favor de la Administración General del Estado, siendo su precio el valor señalado. Los mismos efectos tendrá la solicitud de autorización de salida temporal con posibilidad de venta en el extranjero.

2. Cuando no se conceda el permiso para la exportación, la Administración del Estado, a través del Ministerio de Cultura, dispondrá de seis meses, a partir de la resolución, para aceptar la oferta de venta, y de un año, desde la aceptación, para efectuar el pago que proceda.

3. La aceptación de esta oferta de venta por la Administración del Estado se acordará mediante Orden del Ministerio de Cultura, que se notificará al interesado. A partir de esta notificación el bien quedara bajo la custodia del citado Ministerio en el lugar que designe, pudiendo también acordar que quede bajo la custodia de sus propietarios en concepto de deposito con las garantías que al efecto determine.

4. El incumplimiento por parte de la Administración del Estado de los plazos señalados en este artículo supondrá la caducidad de su derecho de adquisición y se reintegrará a su titular en la libre disposición del bien.

**Artículo 51.**

El Ministerio de Cultura, cuando las circunstancias lo aconsejen podrá declarar inexportable un determinado bien integrante del Patrimonio Histórico como medida cautelar hasta que se incoe expediente para incluir al bien en alguna de las categorías de protección especial previstas en la Ley 16/1985. En la Orden que efectúe esta declaración se acordará requerir a la Comunidad Autónoma en cuyo ámbito territorial se encuentre este bien para que incoe el correspondiente expediente.

***Sección 2.ª Permiso de exportación temporal***

**Artículo 52.**

1. En la solicitud del permiso para la exportación temporal de los bienes a que se refieren los apartados 2 y 3 del artículo 45 se consignarán, como mínimo, los siguientes datos:

a) Respecto al solicitante, título jurídico del mismo y compromiso de permitir el examen o deposito del bien.

b) En relación con el bien objeto de la exportación temporal, su código de identificación, si lo tuviera y, en su defecto, declaración acerca de si existe expediente incoado para la inclusión en alguna de las categorías de protección especial previstas en la Ley 16/1985; el lugar en que se encuentra el bien.

c) Finalidad y duración de la exportación cuyo permiso se solicita.

2. Cuando el bien no esté declarado de interés cultural ni incluido en el Inventario General se unirá a la solicitud la documentación exigida en el artículo 46.2.

3. En los supuestos de bienes de titularidad pública se adjuntará un informe detallado del responsable del centro o persona autorizada sobre las circunstancias que aconsejan la salida del bien, sus características, estado de conservación y medidas de seguridad adaptadas.

**Artículo 53.**

La tramitación de las solicitudes de permiso de exportación temporal se regirá por lo dispuesto en el artículo 47, pero la Junta de Calificación, Valoración y Exportación deberá

proponer las condiciones de retorno y demás garantías que estime convenientes para la conservación del bien.

**Artículo 54.**

La resolución de estas solicitudes se regirá por lo dispuesto en los artículos 48 y 49, con las siguiente salvedades:

1. La resolución por la que se permite la exportación temporal deberá contener las condiciones del retorno y demás garantías que se establezcan para la conservación del bien que se exporta.
2. Cuando se trate de Bienes de Interés Cultural o de bienes declarados inexportables, la resolución deberá ser siempre expresa y requerirá en todo caso dictamen previo de la Junta de Calificación, Valoración y Exportación.
3. El permiso de exportación temporal se anotará, en su caso, en el Registro o en el inventario a que se refieren los artículos 21 y 24, respectivamente.

**Artículo 54 bis.**

La salida temporal del bien no interrumpe el plazo de diez años a que se refiere el artículo 32 de la Ley 16/1985.

**Artículo 55.**

El incumplimiento de las condiciones del retorno a España de los bienes cuya exportación temporal ha sido permitida tendrá la consideración de exportación ilícita.

**Artículo 56.**

1. El período máximo ininterrumpido de estancia en el exterior que puede permitirse será de cinco años, renovable por períodos de inferior o igual duración hasta diez años, cuando se trate de bienes comprendidos en el apartado 3 del artículo 45, y hasta veinte años en los demás casos.
2. Transcurrido el plazo máximo autorizado, el bien deberá retornar a España para su examen. Efectuado el retorno se podrá solicitar nuevamente el permiso de salida temporal.
3. Excepcionalmente, la Dirección General de Bellas Artes y Archivos podrá acordar, cuando las circunstancias lo aconsejen, sustituir el retorno del bien por el examen que al efecto encomiende al servicio diplomático.

**Artículo 57.**

El permiso para la exportación temporal de los bienes del Patrimonio Bibliográfico custodiado en las bibliotecas a las que se refiere el artículo 60 de la Ley 16/1985 que no hayan sido objeto de una declaración específica de bien de interés cultural ni incluidos de forma singular en el Inventario General, y cuando dicha salida se efectúe conforme a las reglas y usos aplicables a los préstamos internacionales, se regirá por las siguientes normas:

1.ª La solicitud del permiso se dirigirá al Director general del Libro y Bibliotecas, y en la misma se harán constar los datos suficientes para la identificación del bien, su localización y la finalidad y duración de la salida temporal que se solicita.
2.ª Tendrá carácter prioritario el dictamen de esta solicitud, que podrá efectuarse por la sección de la Junta de Calificación, Valoración y Exportación que el pleno designe con carácter general.
3.ª Por razones de urgencia y a petición razonada de la Entidad solicitante, el Director general del Libro y Bibliotecas podrá resolver sin el previo dictamen de la Junta. La resolución por la que se permita la salida temporal deberá contener las condiciones de retorno y demás garantías que se establezcan para la conservación del bien que se exporta.

## CAPÍTULO III

## De la expoliación del Patrimonio Histórico Español.

**Artículo 57 bis.**

1. Toda denuncia o información que el Ministerio de Cultura reciba acerca de un bien que reúna las circunstancias señaladas en el artículo 4 de la Ley 16/1985 puede ser trasladada urgentemente a cualesquiera de las instituciones consultivas de la Administración General del Estado sobre Patrimonio Histórico Español.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, obtenida información suficiente para entender que un bien está siendo expoliado o se encuentra en peligro de serlo, el Ministerio de Cultura, de oficio o a propuesta de cualquier persona física o jurídica, y oída la Comunidad Autónoma, puede declarar por Orden ministerial la situación en que se encuentra el bien citado y las medidas conducentes a evitar la expoliación.

3.a) La ejecución de las medidas declaradas en la Orden ministerial corresponde al titular del bien o, subsidiariamente, a la Administración competente, a la que se requerirá a tales efectos.

b) Cuando las medidas debieran ser adoptadas por el titular, en caso de incumplimiento de éste serán puestas en práctica por la Administración competente a costa de aquél.

c) Cuando la Administración competente desatendiera el requerimiento a que se refiere el apartado 3.a) del presente artículo, la Administración General del Estado, a través del Ministerio de Cultura y con la colaboración de los demás departamentos que sea precisa, puede ejecutar por sí misma las medidas declaradas, incluso cautelarmente.

4.a) Si la expoliación no pudiera presumiblemente evitarse entretanto se dicta la Orden ministerial, el Ministro de Cultura podrá interesar del órgano competente de la Comunidad Autónoma la adopción con urgencia de las medidas conducentes a evitar la expoliación, expresando plazo concreto.

b) Desatendido el requerimiento, el Ministro de Cultura podrá ejecutar las medidas urgentes con la colaboración de los entes públicos competentes. De todo ello se dará cuenta a la Comisión de la Comunidad Europea.

5.a) El procedimiento anteriormente expuesto está sometido a los principios administrativos de celeridad y eficacia, debiendo analizarse en cada caso concreto si de la intervención de la Administración General del Estado se deducen o pueden deducirse consecuencias positivas inmediatas y efectivas para la real protección del bien.

b) La intervención de la Administración General del Estado no se producirá cuando la Comunidad Autónoma haya adoptado o esté adoptando las medidas de protección previstas en la Ley 16/1985 o en su propia legislación, y el Ministerio de Cultura estime que son adecuadas y suficientes para la recuperación del bien.

## TÍTULO IV

## De las medidas de fomento

**Artículo 58.**

1. En el presupuesto de cada obra pública, financiada total o parcialmente por el Estado, se incluirá una partida equivalente, al menos, al 1 por 100 de los fondos que sean de aportación estatal con destino a financiar trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística, con preferencia en la propia obra o en su inmediato entorno. Se entenderá cumplida esta exigencia cuando las obras públicas tengan por objeto actuaciones de reparación o conservación en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior las siguientes obras públicas:

a) Aquellas cuyo presupuesto total no exceda de 601.012,104 euros.

b) Las que afecten a la seguridad y defensa del Estado, así como a la seguridad de los servicios públicos.

3. El organismo público responsable de la obra manifestará en el proyecto de la misma que presente ante el Comité de Inversiones Públicas para la elaboración del Plan Trienal de Inversiones Públicas o al Ministerio de Educación, Cultura y Deporte cuando no se haya presentado el proyecto de la obra a dicho Comité, la opción que elige de las que a continuación se indican, para el destino de los fondos correspondientes al 1 por 100:

a) Financiar trabajos, de conservación o de enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística, incluidos en los planes a que se refiere el apartado 4 de este artículo.

b) Realizar trabajos de conservación o de enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español con preferencia en la propia obra o en su inmediato entorno, o en cualesquiera de los bienes de interés cultural relacionados con las actividades del organismo correspondiente.

Para la redacción de los programas y proyectos a que se refiere el párrafo anterior deberá solicitarse la colaboración del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte a través de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales que desarrolla las funciones de la Administración General del Estado relativas al Patrimonio Histórico Español, o del Ministerio de Fomento, en cuanto a sus competencias en las actuaciones sobre el patrimonio arquitectónico y de ingeniería civil a cargo del Estado, sin perjuicio, además, de recabar las autorizaciones requeridas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 16/1985. En todo caso, se dará cuenta al Ministerio de Educación, Cultura y Deporte de los proyectos de estos trabajos y de su ejecución, bien por programas anuales o por cada una de las obras a realizar.

4. El Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, oído el Consejo del Patrimonio Histórico, elaborará los planes anuales de conservación y enriquecimiento del citado Patrimonio y de fomento de la creatividad artística, que serán financiados con los fondos transferidos.

5. La Intervención General de la Administración General del Estado no fiscalizará de conformidad propuesta de gasto alguno en tanto no se acredite la retención del crédito preciso para los trabajos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, cuando resulte legalmente exigible.

Tales retenciones de crédito, cuando no se haya elegido la opción establecida en el apartado 3.b) de este artículo, no podrán ser revocadas, debiendo comunicarse a la Dirección General de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, en el plazo de los dos meses siguientes a la aprobación del presupuesto de la obra, a efectos de que se autorice el correspondiente incremento de crédito en el presupuesto del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

6. Los organismos autónomos, para los que no sea posible repercutir en la transferencia que reciban del Estado las retenciones a que se refiere el apartado 5 de este artículo, las entidades públicas empresariales y restantes entes del Sector Público Estatal, y las sociedades mercantiles estatales, ingresarán el preceptivo 1 por 100 en el Tesoro Público dentro de los dos meses siguientes a la adjudicación del contrato de la obra correspondiente. Estos ingresos generarán crédito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71.a) del texto refundido de la Ley General Presupuestaria, a favor del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte o del Departamento ministerial de adscripción de los citados organismos, entes públicos y sociedades, cuando exista Acuerdo Interministerial con el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte sobre actuaciones conjuntas relacionadas con el Patrimonio Histórico Español. Estos ingresos se destinarán a la financiación de los trabajos a que se refieren los apartados anteriores de este artículo, para lo cual dichos organismos deberán enviar el resguardo complementario, a los efectos de la habilitación del crédito correspondiente, al citado Ministerio de Educación, Cultura y Deporte o, en su caso, al de su adscripción.

**Artículo 59.**

1. En las obras públicas que se construyan y exploten por particulares en virtud de concesión administrativa del Estado y sin la participación financiera de éste, se destinará el 1 por 100 del presupuesto total a la financiación de los trabajos previstos en el artículo anterior y con las mismas excepciones.

2. Se hará constar en el contrato de la obra pública la opción elegida por el concesionario de entre las siguientes:

a) Financiar los trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística incluidos en los planes a que se refiere el apartado 4 del artículo anterior.

A tal efecto el concesionario ingresará en el Tesoro Público el correspondiente 1 por 100 que generará el oportuno crédito para este concepto del Ministerio de Cultura. Para formalizar el contrato de la obra pública será necesario acreditar este ingreso, aportando el resguardo complementario del ingreso que servirá para la habilitación del crédito.

b) Realizar los trabajos de conservación o de enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español con preferencia en la propia obra o en su inmediato entorno, en los términos previstos en el párrafo b) del apartado 3 del artículo anterior.

El concesionario deberá acreditar ante el órgano concedente al finalizar la correspondiente obra pública, la ejecución de estos trabajos.

En el caso de que no se acredite dicho cumplimiento el órgano concedente, de oficio o a instancia del Ministerio de Cultura, ordenará en el momento de proceder a la devolución de las fianzas, el ingreso en el Tesoro Público, del 1 por 100 a que se refiere este artículo, y el envío del resguardo complementario para habilitación de crédito al Ministerio de Cultura, a efectos del subsiguiente expediente de generación de crédito.

3. Cuando en el contrato no conste alguna de las opciones que anteceden se entenderá que se opta por el ingreso del 1 por 100 en el Tesoro Público, siendo de aplicación lo dispuesto en el aparrtado 2.a) de este artículo.

**Artículo 60.**

El Ministro de Cultura elevará al Gobierno, cada año, un informe sobre el grado de cumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores sobre consignación y destino de este 1 por 100, en el que también dará cuenta de la aplicación de los fondos transferidos al Ministerio de Cultura por este concepto.

**Artículo 61.**

1. Los inmuebles comprendidos en una zona arqueológica e incluidos como objeto de especial protección en el instrumento de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 20 de la Ley 16/1985 tendrá la consideración de inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural a los efectos fiscales previstos en los artículos 70, 71 y 73 de dicha Ley.

2. Igual consideración y de los mismos efectos tendrán los inmuebles comprendidos en un sitio histórico o conjunto histórico que reúnan las condiciones siguientes:

a) Contar con una antigüedad igual o superior a cincuenta años.

b) Estar incluido en el catalogo previsto en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico como objeto de protección integral en los terminos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985.

**Artículo 62.**

1. Los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas tendrán derecho a una deducción de la cuota equivalente al 20 por 100 de las inversiones realizadas en la adquisición de bienes que estén inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural, siempre que el bien permanezca a disposición del titular durante un período de tiempo no inferior a tres años, y se formalice la obligación de comunicar la transmisión al Registro General de Bienes de Interés Cultural, conforme a lo establecido en el artículo 21 de este Real Decreto.

2. Asimismo, los gastos de conservación, reparación, restauración, difusión y exposición de los bienes que cumplan los requisitos establecidos en el apartado anterior, darán derecho a una deducción de la cuota del referido impuesto del 20 por 100 del importe de los mencionados gastos, en tanto en cuanto no hayan podido deducirse como gastos fiscalmente admisibles a efectos de determinar el rendimiento neto que, en su caso, procediere.

3. Los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas tendrán derecho a deducir de la cuota el 20 por 100 de las donaciones puras y simples que hicieren en bienes que formen parte del Patrimonio Histórico Español que estén inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario General, siempre que se realicen en favor del Estado y demás entes públicos, así como de las que se lleven a

cabo en favor de establecimientos, instituciones, fundaciones o asociaciones, incluso las de hecho de carácter temporal para arbitrar fondos, clasificadas o declaradas benéficas o de utilidad pública por los órganos competentes del Estado, cuyos cargos de patronos, representantes legales o gestores de hecho sean gratuitos, y se rindan cuentas al órgano de protectorado correspondiente.

4. La efectividad de las deducciones contenidas en los apartados anteriores requerirá que se cumplan los límites y requisitos previstos en la letra f) del artículo 29 de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

**Artículo 63.**

1. Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades tendrá derecho a deducir de la cuota líquida resultante de minorar la cuota íntegra importe de las deducciones por doble imposición, y, en su caso, las bonificaciones a que se refiere el artículo 25 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, el 15 por 100 de las cantidades que se destinen a la adquisición, conservación, reparación, restauración, difusión y exposición de bienes que estén inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural, con las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo anterior.

La deducción de tales inversiones se ajustará a los requisitos y límites previstos en la normativa del Impuesto sobre Sociedades.

2. En el Impuesto sobre Sociedades se considerarán partidas deducibles, de los rendimientos íntegros obtenidos a efectos de determinación de la base imponible, las donaciones puras y simples de bienes que formen parte del Patrimonio Histórico Español y que estén inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario General, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) El donatario será el Estado y demás Entes públicos, o establecimientos, instituciones, fundaciones o asociaciones, incluso las de hecho de carácter temporal para arbitrar fondos, clasificadas o declaradas benéficas o de utilidad pública por los órganos competentes del Estado, cuyos cargos de patronos, representantes legales o gestores de hechos sean gratuitos y se rindan cuentas al órgano de protectorado correspondiente.

b) El importe del donativo, con derecho a ser deducible, no podrá exceder del 30 por 100 de la base imponible del sujeto pasivo que realiza la donación.

c) El donante no deberá haberse acogido para esta donación a la deducción prevista en el artículo 123 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

En lo no regulado expresamente en este apartado, se estará a lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes del reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

3. A efectos de lo previsto en el apartado anterior y en el apartado 3 del artículo 62, la Junta de Calificación, Valoración y Exportación efectuará la valoración de los bienes, a instancia del donante y en los términos previstos en el artículo 8.e) de este Real Decreto.

**Artículo 64.**

1. Están exentas de todo tributo las importaciones de bienes muebles que sean incluidos en el Inventario General o declarados de interés cultural en base a la solicitud de incoación del respectivo expediente presentada por los propietarios o titulares de derechos reales sobre los mismos.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, se aplicarán exclusivamente las exenciones a la importación previstas en el artículo 21 de la Ley 30/1985, de 2 de agosto.

Por lo que se refiere a los derechos arancelarios se aplicará el régimen comunitario de franquicias aduaneras.

3. La solicitud a que se refiere el apartado anterior, que tendrá efectos suspensivos de la deuda tributaria, deberá presentarse ante alguno de los órganos siguientes:

a) Departamento encargado de la protección del Patrimonio Histórico Español de la Comunidad Autónoma del lugar de residencia del solicitante.

b) Embajada o Consulado de España en el país donde radique el bien cuya importación se pretende.

4. Con carácter general, en el momento de ser presentados los bienes a despacho, los servicios de aduanas, a solicitud de los interesados y previa justificación de haberse solicitado la incoación del citado expediente, podrán autorizar despachos provisionales por un plazo de seis meses prorrogable por idénticos períodos con garantía de los derechos exigibles con motivo de la importación, a reserva de la resolución oportuna.

**Artículo 65.**

1. El contribuyente que pretenda pagar la deuda tributaria del Impuesto de Sucesiones, del Impuesto sobre el Patrimonio, del Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas o del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas mediante entrega de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español que estén inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural o en el Inventario General solicitará por escrito a la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Español la valoración del bien, reseñando su código de identificación. Asimismo, manifestará por escrito su pretensión al tiempo de presentar la declaración correspondiente al impuesto de que se trate.

En los casos de los Impuestos sobre la Renta, sobre el Patrimonio y de Solidaridad de las Grandes Fortunas, dicha manifestación tendrá por efecto la suspensión del procedimiento recaudatorio, sin perjuicio de la liquidación, en su caso, de los intereses de demora correspondientes.

2. La valoración del bien consistirá en su tasación por la Junta de Calificación, Valoración y Exportación en los términos previstos en el artículo 8 e). Esta valoración tendrá una vigencia de dos años y no vinculará al interesado que podrá pagar en metálico la deuda tributaria.

3. El contribuyente podrá, con arreglo al valor declarado por la Junta de Calificación, Valoración y Exportación, solicitar del Ministerio de Hacienda y Función Pública la admisión de esta forma de pago, quien decidirá, oído el Ministerio de Cultura y Deporte.

4. Aceptada la entrega de un determinado bien en pago de la deuda tributaria se estará respecto al destino del mismo a lo dispuesto en las leyes del Patrimonio del Estado y del Patrimonio Histórico Español.

5. A efectos de contabilización del ingreso de las deudas tributarias señaladas en este artículo cuyo pago se efectúe mediante entrega de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, se habilitará por el Ministerio de Hacienda y Función Pública, Dirección General del Patrimonio del Estado, los créditos presupuestarios necesarios para efectuar el pago de formalización y cancelar las correspondientes deudas.

6. Las referencias de este artículo a órganos de la Administración General del Estado se entenderán efectuadas a los correspondientes órganos de las Comunidades Autónomas cuando se trate de tributos que les hayan sido cedidos.

**Artículo 66.**

Para disfrutar de la exención del Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio de las Personas Físicas prevista en el artículo 6.j) de la Ley 50/1977, sobre Medidas Urgentes de Reforma Fiscal para determinados bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, es necesaria la inscripción de los mismos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural o en el Inventario General de bienes muebles.

**Disposición adicional primera.**

1. Las autoridades competentes para la protección del Patrimonio Histórico Español solicitarán por escrito a los Gobernadores civiles su intervención, siempre que necesiten el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 16/1985 y en especial para la ejecución de los actos previstos en los artículos 25 y 37 de la misma, sin perjuicio de las facultades que en materia de policía correspondan en su caso a las autoridades competentes de las Comunidades Autónomas y de los procedimientos específicos de coordinación dispuestos al efecto.

2. El grupo de investigación para la protección del Patrimonio Histórico Español adscrito al Servicio Central de la Policía Judicial y el Grupo de Patrimonio de la Unidad central operativa del servicio de policía judicial de la Guardia Civil actuarán, dentro de los

respectivos ámbitos territoriales de competencia, en colaboración directa con el Ministerio de Cultura y con los órganos de las Comunidades Autónomas encargados de la ejecución de la Ley del Patrimonio Histórico Español en la investigación y persecución de las infracciones que contra ésta se realicen.

El Ministerio de Cultura en colaboración con el de Interior facilitará al personal integrante de estos grupos la formación adecuada en el ámbito de su competencia para el cumplimiento de las funciones que tienen atribuidas. Al efecto, el Ministerio de Cultura prestará el asesoramiento y apoyo docentes en materia de protección del Patrimonio Histórico, sin perjuicio de la competencia de la División de Formación y Perfeccionamiento de la Dirección General de la Policía, y de la Escuela de Investigación Policial de la Guardia Civil.

Asimismo, el Ministerio de Cultura prestará el asesoramiento, apoyo y cooperación necesarios en el desarrollo de los programas de formación básica y perfeccionamiento que elaboren al efecto los órganos encargados de la formación de los miembros de los Cuerpos Nacional de Policía y de la Guardia Civil que realicen funciones de policía judicial, y participará en los cursos que se organicen e impartan en sus centros, a fin de facilitar a los funcionarios asistentes los conocimientos precisos para la protección del Patrimonio Histórico Español.

**Disposición adicional segunda.**

1. Corresponde a la Dirección General de Bellas Artes y Archivos del Ministerio de Cultura la gestión de la tasa por permiso de exportación de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español establecida en el artículo 30 de la Ley 16/1985.

2. Para aplicar las tarifas a que se refiere el apartado e) del antedicho artículo 30, se determinará el valor del objeto cuya exportación se permite en base a la declaración de valor efectuada en la solicitud de permiso de exportación, contrastada con la realizada por la Junta de Calificación, Valoración y Exportación y, en su caso, con el informe de alguna de las instituciones consultivas a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley 16/1985 citada, si la Dirección General de Bellas Artes y Archivos estimara oportuno recabar su asesoramiento. Prevalecerá la valoración efectuada por la Junta cuando sea superior a la declarada por el solicitante.

3. La liquidación de esta tasa corresponderá a la Dirección General de Bellas Artes y Archivos quien la practicará mediante las pertinentes notas de cargo que notificará a los obligados al pago en el momento del devengo.

4. Por aplicación directa del artículo 9 del Tratado Constitutivo de la Comunidad Económica Europea firmado en Roma el 25 de marzo de 1957, a partir de la entrada en vigor del acta de adhesión de España, esta tasa dejará de aplicarse respecto a las exportaciones con destino a Estados miembros de dicha Comunidad.

**Disposición adicional tercera.**

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, titulares de bienes declarados de interés cultural o incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles, podrán revalorizar éstos con el límite del valor del mercado, ajustando su tributación a lo dispuesto en el artículo 15.1 de la Ley 61/1978, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

A efectos de actualización de balances, autorizada por norma fiscal expresa, los referidos bienes serán susceptibles de su revalorización con exoneración de la tributación del incremento patrimonial así puesto de manifiesto.

Se excluye de esta posibilidad de revalorización sin carga fiscal a la realizada sobre elementos o bienes que se integren como activo circulante del titular.

**Disposición adicional cuarta.**

1. Los propietarios y, en su caso, los titulares de derechos reales sobre Bienes de Interés Cultural deberán permitir la visita pública y gratuita de los mismos a las personas que acrediten la nacionalidad española.

2. Esta visita comprenderá la contemplación de tales bienes, con exclusión, en el caso de inmuebles, de los lugares o dependencias de los mismos que no afecten a su condición

de bien de interés cultural. Respecto a su reproducción fotográfica o dibujada se estará a lo que determine el órgano competente para la protección del bien, salvando, en todo caso, los eventuales derechos de propiedad intelectual.

3. La visita a que se refiere esta disposición se permitirá de acuerdo con un calendario y horario que deberá ser aprobado por el órgano competente para la protección del bien y, en el caso de inmuebles, se hará constar en un lugar visible que sea compatible con los valores artísticos de éstos.

4. El cumplimiento de lo previsto en los apartados anteriores podrá ser dispensado conforme al artículo 13.2 de la Ley 16/1985.

**Disposición adicional quinta.**

**(Suprimida)**

**Disposición transitoria primera.**

**(Suprimida)**

**Disposición transitoria segunda a cuarta.**

**(Surpimidas)**

**Disposición final primera.**

Se autoriza al Ministro de Cultura para mediante Orden:

1. Modificar la composición y funciones de los órganos colegiados enunciados en el artículo 10 de este Real Decreto, siéndoles entre tanto de aplicación la normativa vigente.

2. Modificar los extractos de expediente contenidos en el anexo 1 y ampliar los modelos según las necesidades, organización y funcionamiento del Registro General de Bienes de Interés Cultural y del Inventario General, así como modificar los datos recogidos en los restantes anexos.

3. Dictar las instrucciones precisas para la confección de las fichas técnicas del Registro General de Bienes de Interés Cultural y del Inventario General para su procesamiento informático que podrán sustituir a los extractos de los expedientes a que se refieren los artículos 14 y 30 del presente Real Decreto.

4. Dictar las instrucciones precisas para la confección de las fichas técnicas relativas al catalogo colectivo y al Censo del Patrimonio Documental.

5. Actualizar las cuantías establecidas en los artículos 9 y 26.1.b) de este Real Decreto, previo informe favorable, en este último caso, del Ministro de Economía y Hacienda.

**Disposición final segunda.**

**(Suprimida)**

**Disposición final tercera.**

Los Ministerios de Cultura, Interior y Economía y Hacienda podrán dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Real Decreto en el ámbito de sus respectivas competencias.

**Disposición final cuarta.**

El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Disposición derogatoria.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en el presente Real Decreto, y expresamente las siguientes:

– Real Decreto de 1 de marzo de 1912 que aprueba el Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de 7 de julio de 1911.

– El Decreto de 16 de abril de 1936, modificado por el Decreto 1545/1972, de 15 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Aplicación de la Ley del Tesoro Artístico Nacional.

– Decretos de 9 de marzo de 1940 y de 19 de abril de 1941, sobre el Catálogo Monumental de España.

– Decreto de 12 de junio de 1953, por el que se dictan disposiciones para la formalización del Inventario del Tesoro Artístico Nacional.

– Decreto de 12 de junio de 1953, modificado por los Decretos de 27 de enero de 1956 y 164/1969, de 6 de febrero, sobre transmisión de antigüedades y obras de arte dentro y fuera del territorio nacional.

– Decreto de 22 de julio de 1958, por el que se crea la categoría de Monumentos Provinciales y Locales, modificado por el Decreto 1864/1963, de 11 de julio.

– Decreto 287/1960, de 18 de febrero, sobre Reorganización de Zonas del Servicio de Defensa del Patrimonio Artístico Nacional.

– Las disposiciones relativas al Centro Nacional el Tesoro Documental y Bibliográfico contenidas en la Ley 26/1972, de 21 de junio, quedando éste subsistente en los términos previstos en el artículo 6 del Real Decreto 565/1985, de 24 de abril, por el que se establece la estructura orgánica básica del Ministerio de Cultura y de sus Organismos autónomos.

– Decreto 1116/1969, de 2 de junio, sobre exportación de obras de importancia histórica o artística, modificado por el Real Decreto 2101/1979, de 13 de julio.

– Real Decreto 3030/1979, de 29 de diciembre, por el que se reorganiza la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Obras de Importancia Histórica o Artística.

– Orden de 15 de febrero de 1980, sobre visitas gratuitas a Monumentos Históricos y Artísticos.

**ANEXO 1 a)**

**Extracto del expediente de declaración de bienes de interés cultural**

**INMUEBLES**

**I. Datos sobre el bien objeto de la declaración (1)**

1. Denominación (2).

a) Principal.
b) Asesoría.

2. Descripción.

a) Inmueble objeto de la declaración.
b) Partes integrantes, pertenencias y accesorios (Ley 16/1985, art. 11.2).
c) Delimitación del entorno afectado (Ley 16/1985, art. 11.2).
d) Bienes muebles que comprende y constituyan parte esencial de su historia (Ley 16/1985, art. 27).
e) otros datos.

3. Datos histórico-artísticos.

a) Época.
b) Autor (2).
c) Estilo.
d) Otros datos.

4. Bibliografía (2).

5. Estado de conservación.

a) Condición.
b) Partes que faltan.
c) Restauraciones realizadas (2).

6. Uso.
7. Localización.

a) Comunidad Autónoma.
b) Provincia.
c) Municipio.
d) Ubicación.

8. Observaciones.

II. Situación jurídica

1. Titular del derecho de propiedad.

a) nombre y apellidos o razón social.
b) domicilio.

2. Usuario/s.

A) Datos personales:

a) Nombre y apellidos o razón social.
b) Domicilio.

B) Título jurídico.

III. Datos administrativos

1. Expediente número.
2. Incoación del expediente.

a) Fecha de incoación.
b) Fecha de notificación de la incoación.
c) Fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado».
d) Fecha de comunicación al Registro General de Bienes de Interés Cultural.

3. Instrucción.

a) Instituciones consultivas que han emitido informe favorable.
b) Fecha y «Diario Oficial» en que se publica la apertura del período de información pública y duración del mismo.
c) Ayuntamiento/s oído/s en el expediente.
d) Fecha de notificación del acuerdo de la Comunidad Autónoma a los interesados sobre procedencia de la declaración.

4. Recursos presentados contra actos del expediente.

IV. Documentos gráficos

1. Fotografías.-Cuatro en color del tamaño 8 ×12 centímetros (dos de conjunto y dos de detalles característicos del inmueble) y los correspondientes negativos.
2. Plano.-Correspondiente al inmueble y al entorno afectado.

---

(1) Monumento o Jardín Histórico.

(2) Si existe o se conoce.

**ANEXO 1 b)**

**Extracto del expediente de declaración de: (1)**

I. Datos sobre el bien objeto de la declaración

1. Denominación (2).

2. Localización.

a) Comunidad Autónoma.
b) Provincia.
c) Municipio/s.

3. Delimitación.
4. Descripción.

Con especial referencia a los elementos contemplados en el artículo 15 de la Ley 16/1985.

5. Datos histórico-artísticos.
6. Bibliografía (2).
7. Estado de conservación.
8. Observaciones.

---

(1) Conjunto Histórico, Sitio Histórico, Zona Arqueológica.

(2) Si la tiene o se conoce.

II. Situación jurídica (1)

1. Titular/es del bien.

a) Razón social.
b) Dirección.

III. Datos administrativos

1. Expediente número.
2. Incoación del expediente.

a) Fecha de incoación.
b) Fecha de notificación de la incoación.
c) Fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado».
d) Fecha de comunicación al Registro General de Bienes de Interés Cultural.

3. Instrucción.

a) Instituciones consultivas que han emitido informe favorable.
b) Fecha y «Diario Oficial» en que se publica la apertura del período de información pública y duración del mismo.
c) Ayuntamiento/s oído/s en el expediente.
d) Fecha de notificación del acuerdo de la Comunidad Autónoma a los interesados sobre procedencia de la declaración.

IV. Documentos gráficos

1. Fotografías.-Cuatro en color del tamaño 8 × 12 centímetros (dos de conjunto y dos de detalles característicos del inmueble) y los correspondientes negativos.
2. Plano.-Correspondiente al inmueble y al entorno afectado

---

(1) Cuando el titular sea una persona física, utilizar el anexo 1 a) apartado II.

**ANEXO 1 c)**

**Extracto del expediente de: (1)**

**BIENES MUEBLES**

I. Datos sobre el bien objeto del expediente

1. Título o denominación (2).

a) Principal.
b) Accesoria.

2. Descripción.

a) Técnica.
b) Materia.
c) Medidas.

3. Datos histórico-artísticos.

a) Autor (2).
b) Escuela (2).
c) Época.
d) Otros datos.

4. Bibliografía (2).
5. Estado de conservación.

a) Condición.
b) Partes que faltan.
c) Restauraciones realizadas (2).

6. Localización.

a) Comunidad Autónoma.
b) Provincia.
c) Municipio.
d) Ubicación.

7. Observaciones.

II. Situación jurídica

1. Titular del derecho de propiedad.

a) Nombre y apellidos o razón social.
b) Domicilio.

2. Poseedor/es.

A) Datos personales:

a) Nombre y apellidos o razón social.
b) Domicilio.

B) Título jurídico.

III. Datos administrativos

1. Expediente número.
2. Incoación.

a) Fecha de incoación.
b) Fecha de notificación de la incoación.

c) Fecha de publicación de la incoación en el «Boletín Oficial del Estado» (cuando se trate de expediente de declaración de interés cultural).
d) Fecha de comunicación al Registro General de Bienes de Interés Cultural o al Inventario General.

3. Instrucción.

a) Instituciones consultivas que han emitido informe favorable (cuando se trate de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural).
b) Fecha de notificación del acuerdo de la Comunidad Autónoma a los interesados sobre procedencia de la declaración o de la inclusión.

4. Recursos presentados contra actos del expediente.
5. Valor económico (en el caso de que se declare conforme a la disposición transitoria primera de este Real Decreto).

IV. Documentos gráficos

Dos fotografías en color del tamaño 8 × 12 centímetros (una de conjunto y otra de un detalle característico si el objeto lo requiere para su identificación o, en su caso, del anverso y del reverso) y los correspondientes negativos o reproducciones en el soporte adecuado a la naturaleza del bien.

---

(1) Reseñar si se trata de declaración de bien de interés cultural o de inclusión en el Inventario General.
(2) Si existe o se conoce.

**ANEXO 1 d)**

**Extracto del expediente de: (1)**

**MATERIALES ARQUEOLÓGICOS, NUMISMÁTICA Y EPIGRAFÍA**

I. Datos sobre el bien objeto del expediente

1. Nombre.
2. Descripción.

a) Materia.
b) Medidas.
c) Técnica de fabricación.

3. Datos histórico-artísticos

a) Cronología.
b) Adscripción cultural.
c) Lugar del hallazgo.
d) Contexto del hallazgo.
e) Otros datos.

4. Bibliografía (2).
5. Estado de conservación.

a) Condición.
b) Partes que faltan.
c) Restauraciones realizadas (2).

6. Localización.

a) Comunidad Autónoma.
b) Provincia.
c) Municipio.

d) Ubicación.

7. Observaciones.

II. Situación jurídica

1. Titular del derecho de propiedad.

a) Nombre y apellidos o razón social.
b) Domicilio.

2. Poseedor/es.

A) Datos personales:

a) Nombre y apellidos o razón social.
b) Domicilio.

B) Título jurídico.

III. Datos administrativos

1. Expediente número.
2. Incoación.

a) Fecha de incoación.
b) Fecha de notificación de la incoación.
c) Fecha de publicación de la incoación en el «Boletín Oficial del Estado» (cuando se trate de expediente de declaración de Interés Cultural.
d) Fecha de comunicación al Registro General de Bienes de Interés Cultural o al Inventario General.

3. Instrucción.

a) Instituciones consultivas que han emitido informe favorable (cuando se trate de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural).
b) Fecha de la notificación del acuerdo de la Comunidad Autónoma a los interesados sobre procedencia de la declaración o de la inclusión.

4. Recursos presentados contra actos del expediente.
5. Valor económico (en el caso de que se declare conforme a la disposición transitoria primera de este Real Decreto).

IV. Documentos gráficos

Dos fotografías en color del tamaño 8 × 12 centímetros (una de conjunto y otra de un detalle característico si el objeto lo requiere para su identificación o, en su caso, del anverso y del reverso) y los correspondientes negativos o reproducciones en el soporte adecuado a la naturaleza del bien.

(1) Reseñar si se trata de declaración de bien de interés cultural o de inclusión en el Inventario General.

(2) Si existe o se conoce.

**ANEXO 1 e)**

**Extracto del expediente de: (1)**

**MATERIALES ETNOGRÁFICOS**

I. Datos sobre el bien objeto del expediente

1. Nombre.

2. Descripción.

a) Materia.
b) Medidas.
c) Técnica.

3. Datos histórico-artísticos.

a) Cronología.
b) Área de trabajo.
c) Funcionalidad. (Indicar si es antigua o actual.)
d) Lugar del hallazgo.
e) Contexto del hallazgo.
f) Otros datos.

4. Bibliografía (2).
5. Estado de conservación.

a) Condición.
b) Partes que faltan.
c) Restauraciones (2).

6. Localización.

a) Comunidad Autónoma.
b) Provincia.
c) Municipio.
d) Ubicación.

7. Observaciones.

II. Situación jurídica

1. Titular del derecho de propiedad.

a) Nombre y apellidos o razón social.
b) Domicilio.

2. Poseedor/es.

A) Datos personales:

a) Nombre y apellidos o razón social.
b) Domicilio.

B) Título jurídico.

III. Datos administrativos

1. Expediente número.
2. Incoación.

a) Fecha de incoación.
b) Fecha de notificación de la incoación.
c) Fecha de publicación de la incoación en el «Boletín Oficial del Estado» (cuando se trate de expediente de declaración de Interés Cultural).
d) Fecha de comunicación al Registro General de Bienes de Interés Cultural o al Inventario General.

3. Instrucción.

a) Instituciones consultivas que han emitido informe favorable (cuando se trate de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural).
b) Fecha de la notificación del acuerdo de la Comunidad Autónoma a los interesados sobre procedencia de la declaración o de la inclusión.

4. Recursos presentados contra actos del expediente.

5. Valor económico (en el caso de que se declare conforme a la disposición transitoria primera de este Real Decreto).

IV. Documentos gráficos

Dos fotografías en color del tamaño 8 x 12 centímetros (una de conjunto y otra de un detalle característico si el objeto lo requiere para su identificación o, en su caso, del anverso y del reverso) y los correspondientes negativos o reproducciones en el soporte adecuado a la naturaleza del bien.

---

(1) Reseñar si se trata de declaración de Bien de Interés Cultura o de inclusión en el Inventario General.

(2) Si existe o se conoce.

**ANEXO 1 f)**

**Extracto del expediente de: (1)**

**PATRIMONIO DOCUMENTAL: DOCUMENTO UNITARIO**

I. Datos sobre el bien objeto del expediente

1. Denominación.
2. Autor (2).
3. Descripción.

a) Tipo de soporte materia.
b) Fecha.
c) Referencia al contenido.
d) Características especiales.

4. Datos históricos.
5. Bibliografía (2).
6. Estado de conservación.

a) Condición.
b) Partes que faltan (2).
c) Restauraciones realizadas (2).

7. Localización.

a) Comunidad Autónoma.
b) Provincia.
c) Municipios.
d) Ubicación.

8. Observaciones.

II. Situación jurídica

1. Titular del derecho de propiedad.

a) Nombre y apellido o razón social.
b) Domicilio.

2. Poseedor/es.

A) Datos personales:

a) Nombre y apellidos o razón social.
b) Domicilio.

B) Título jurídico:

III. Datos administrativos

1. Expediente número.
2. Incoación.

a) Fecha de incoación.
b) Fecha de notificación de la incoación.
c) Fecha de publicación de la incoación en el «Boletín Oficial del Estado» (cuando se trate de expediente de la declaración de Interés Cultural).
d) Fecha de comunicación al Registro General de Bienes de Interés Cultural o al Inventario General.

3. Instrucción.

a) Instituciones consultivas que han emitido informe favorable (cuando se trate de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural).
b) Fecha de la notificación del acuerdo de la Comunidad Autónoma a los interesados sobre procedencia de la declaración o de la inclusión.

4. Recursos presentados contra actos del expediente.
5. Valor económico (en el caso de que se declare conforme a la disposición transitoria primera de este Real Decreto).

IV. Documentos gráficos

Dos fotografías en color del tamaño 8 × 12 cm o reproducciones en el soporte adecuado a la naturaleza del documento (una de conjunto y otra de un detalle característico si es necesario para su identificación o, en su caso, del reverso) y los correspondientes negativos.

---

(1) Reseñar si se trata de declaración de Bien de Interés Cultural o de inclusión en el Inventario General.

(2) Si existe o se conoce.

**ANEXO 1 g)**

**Extracto del expediente de: (1)**

**PATRIMONIO DOCUMENTAL: COLECCIONES**

I. Datos sobre el bien objeto del expediente

1. Denominación.
2. Descripción.

a) Señalar si es general o especializada. En este último caso indicar la materia o materias.
b) Volumen: Indicar los metros lineales o cúbicos y el número de unidades que comprende.
c) Período a que corresponde la documentación y fechas tope de los documentos que comprende.
d) Tipo de fondos y documentos especiales que contiene.

3. Datos históricos.
4. Bibliografía.

(Catálogos de la colección o de parte de sus fondos. Descripciones publicadas) (2).

5. Estado de conservación.

a) Condición.
b) Partes que faltan (2).
c) Restauraciones realizadas que afecten al conjunto (2).

6. Localización.

a) Comunidad Autónoma.
b) Provincia.
c) Municipio.
d) Ubicación.

7. Observaciones.

II. Situación jurídica

1. Titular del derecho de propiedad.

a) Nombre y apellido o razón social.
b) Domicilio.

2. Poseedor/es.

A) Datos personales:

a) Nombre y apellidos o razón social.
b) Domicilio.

B) Título jurídico.

III. Datos administrativos

1. Expediente número.
2. Incoación.

a) Fecha de incoación.
b) Fecha de notificación de la incoación.
c) Fecha de publicación de la incoación en el «Boletín Oficial del Estado» (cuando se trate de expediente de declaración de Interés Cultural).
d) Fecha de comunicación al Registro General de Bienes de Interés Cultural o al Inventario General.

3. Instrucción.

a) Instituciones consultivas que han emitido informe favorable (cuando se trate de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural).
b) Fecha de la notificación del acuerdo de la Comunidad Autónoma a los interesados sobre procedencia de la declaración o de la inclusión.

4. Recursos presentados contra actos del expediente.
5. Valor económico (en el caso de que se declare conforme a la disposición transitoria primera de este Real Decreto).

---

(1) Reseñar si se trata de declaración de Bien de Interés Cultural o de inclusión en el Inventario General.

(2) Si existe o se conoce.

**ANEXO 1 h)**

**Extracto del expediente: (1)**

**PATRIMONIO BIBLIOGRÁFICO: MANUSCRITOS**

I. Datos sobre el bien objeto del expediente

1. Título.
2. Autor.
3. Descripción.

a) Escritura y fecha.
b) Foliación o paginación.
c) Tamaño y disposición.

– Dimensiones y número de columnas y de lineas de la página.

d) Materia.
e) Ilustración.

4. Características especiales.

a) Anotación musical.
b) Anotaciones de interés.
c) Encuadernación.
d) Otras.

5. Datos históricos.
6. Bibliografía.
7. Estado de conservación.

a) Condición.
b) Partes que faltan.
c) Restauraciones realizadas (2).

8. Localización.

a) Comunidad Autónoma.
b) Provincia.
c) Municipio.
d) Ubicación.

9. Observaciones.

II Situación jurídica

1. Titular del derecho de propiedad.

a) Nombre y apellido o razón social.
b) Domicilio.

2. Poseedor/es.

A) Datos personales:

a) Nombre y apellidos o razón social.
b) Domicilio.

B) Título jurídico:

III. Datos administrativos

1. Expediente número.
2. Incoación.

a) Fecha de incoación.
b) Fecha de notificación de la incoación.
c) Fecha de publicación de la incoación en el «Boletín Oficial del Estado» (cuando se trate de expediente de declaración de Interés Cultural).
d) Fecha de comunicación al Registro General de Bienes de Interés Cultural o al Inventario General.

3. Instrucción.

a) Instituciones consultivas que han emitido informe favorable (cuando se trate de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural).
b) Fecha de la notificación del acuerdo de la Comunidad Autónoma a los interesados sobre procedencia de la declaración o de la inclusión.

4. Recursos presentados contra actos del expediente.
5. Valor económico (en el caso de que se declare conforme a la disposición transitoria primera de este Real Decreto).

IV. Documentos gráficos

Una fotografía en color del tamaño 8 × 12 cm o microfilm de 35 mm, y los correspondientes negativos de las siguientes partes del manuscrito:

– Autor y título, con indicación del folio en que se contienen.
– Inicio y final del texto, con indicación de los folios en que se contienen.
– Textos, suscripciones o colofones en que figuren los datos de localización, fecha o copista, con indicación del folio en que se contienen.

(1) Reseñar si se trata de declaración de Bien de Interés Cultural o de inclusión en el Inventario General.
(2) Si existe o se conoce.

**ANEXO 1 i)**

**Extracto del expediente: (1)**

**PATRIMONIO BIBLIOGRÁFICO: IMPRESOS**

I. Datos sobre el bien objeto del expediente

1. Título.
2. Autor.
3. Descripción.

a) Pie de imprenta.
b) Foliación y paginación.
c) Dimensiones.

– Formato (para ejemplares de ediciones producto de la imprenta manual).
– Altura y anchura, en centímetros (en los demás casos).

d) Ilustración.

4. Características especiales del ejemplar.

a) Anotaciones manuscritas.
b) Encuadernación.
c) Otras.

5. Datos históricos.
6. Bibliografía.
7. Estado de conservación.

a) Condición.
b) Partes que faltan.
c) Restauraciones realizadas (2).

8. Localización.

a) Comunidad Autónoma.
b) Provincia.
c) Municipio.
d) Ubicación.

9. Observaciones.

II Situación jurídica

1. Titular del derecho de propiedad.

a) Nombre y apellido o razón social.
b) Domicilio.

2. Poseedor/es.

A) Datos personales:

a) Nombre y apellidos o razón social.
b) Domicilio.

B) Título jurídico:

III. Datos administrativos

1. Expediente número
2. Incoación.

a) Fecha de incoación.
b) Fecha de notificación de la incoación.
c) Fecha de publicación de la incoación en el «Boletín Oficial del Estado» (cuando se trate de expediente de declaración de Interés Cultural).
d) Fecha de comunicación al Registro General de Bienes de Interés Cultural o al Inventario General.

3. Instrucción.

a) Instituciones consultivas que han emitido informe favorable (cuando se trate de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural).
b) Fecha de la notificación del acuerdo de la Comunidad Autónoma a los interesados sobre procedencia de la declaración o de la inclusión.

4. Recursos presentados contra actos del expediente.
5. Valor económico (en el caso de que se declare conforme a la disposición transitoria primera de este Real Decreto).

IV. Documentos gráficos

Una fotografía en color, 8 × 12 cm, o microfilm de 35 mm, y los correspondientes negativos de la portada y del colofón si lo posee.

(1) Reseñar si se trata de declaración de Bien de Interés Cultural o de inclusión en el Inventario General.

(2) Si existe o se conoce.

**ANEXO 1 j)**

**Extracto del expediente de: (1)**

**PATRIMONIO BIBLIOGRÁFICO: COLECCIONES**

I. Datos sobre el bien objeto del expediente

1. Denominación.
2. Descripción.

a) Señalar si es general o especializada. En este último caso indicar la materia o materias.
b) Número de unidades que comprende.
c) Número o porcentaje de fondos correspondientes a cada período cronológico.

d) Reseñar los datos de especial interés bibliográfico o bibliofílico sin contiene manuscritos, si éstos son autógrafos, grabados, mapas, materiales fotográficos, ediciones sonoras, publicaciones periódicas, ediciones raras, obras ilustradas, encuadernaciones especiales, ejemplares con anotaciones manuscritas de especial interés, etc.).

3. Datos históricos.
4. Bibliografía.

(Catálogos de la colección o de parte de sus fondos. Descripciones publicadas).

5. Estado de conservación.

a) Condición.
b) Partes que faltan (2).
c) Restauraciones realizadas que afecten al conjunto (2).

6. Localización.

a) Comunidad Autónoma.
b) Provincia.
c) Municipio.
d) Ubicación.

7. Observaciones.

II. Situacion jurídica

1. Titular del derecho de propiedad.

a) Nombre y apellido o razón social.
b) Domicilio.

2. Poseedor/es.

A) Datos personales:

a) Nombre y apellidos o razón social.
b) Domicilio.

B) Título jurídico.

III. Datos administrativos

1. Expediente número.
2. Incoación.

a) Fecha de incoación.
b) Fecha de notificación de la incoación.
c) Fecha de publicación de la incoación en el «Boletín Oficial del Estado» (cuando se trate de expediente de declaración de Interés Cultural).
d) Fecha de comunicación al Registro General de Bienes de Interés Cultural o al Inventario General.

3. Instrucción.

a) Instituciones consultivas que han emitido informe favorable (cuando se trate de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural).
b) Fecha de la notificación del acuerdo de la Comunidad Autónoma a los interesados sobre procedencia de la declaración o de la inclusión.

4. Recursos presentados contra actos del expediente.
5. Valor económico (en el caso de que se declare conforme a la disposición transitoria primera de este Real Decreto).

---

(1) Reseñar si se trata de declaración de Bien de Interés Cultural o de inclusión en el Inventario General.

(2) Si existe o se conoce.

**ANEXO 2A)**

MINISTERIO DE CULTURA
REGISTRO GENERAL DE BIENES DE INTERES CULTURAL

TÍTULO DE BIEN DECLARADO DE INTERES CULTURAL
(12 × 16 cms.) Cubierta

**ANEXO 2B)**

| | |
|---|---|
| Por Real Decreto n.º .....<br>publicado en el Boletín Oficial del Estado de fecha .....<br>ha sido declarado .....<br>.....<br>el .....<br>sito en .....<br>e inscrito en el Registro General de Bienes de Interés Cultural<br>con el código de identificación .....<br>En su virtud y con arreglo a lo previsto en el artículo 13 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, el Director General de Bellas Artes<br>y Archivos expide el presente título.<br>Madrid, a ..... de ..... de .....<br>EL DIRECTOR GENERAL DE BELLAS ARTES Y ARCHIVOS<br><br>2.ª | Titular del Bien, según datos del Registro General de Bienes de Interés Cultural (1):<br><br>D I L I G E N C I A S<br><br>(1) El Registro General de Bienes de Interés Cultural sólo da fe de los datos consignados en el mismo a los efectos previstos en la Ley 16/1985.<br>3.ª |

## ANEXO 2C)

| | |
|---|---|
| DILIGENCIAS<br><br>4.ª | Este Título consta de ocho páginas numeradas del 1 al 8 con cubierta y contracubierta.<br><br>(Página reservada para fotografía del Bien, cuando proceda)<br><br>1.ª |

## ANEXO 3

| PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL | |
|---|---|
| DECLARACIÓN DE IMPORTACION<br>DE BIENES MUEBLES<br><br>Título o denominación:<br><br>Descripción sumaria:<br><br>Materia:<br>Medidas:<br>Autor:<br>Epoca:<br>Escuela:<br>Antecedentes Históricos:<br>Otros datos que contribuyan a la identificación del bien:<br>Observaciones:<br>Valor declarado: | Fotografía en color 8 × 12 cms.<br><br>Sellos del Servicio Aduanero<br><br>Importador:<br>Propietario:<br>Aduana de entrada:<br><br>FECHA DE LA IMPORTACIÓN: |

# § 13

## Real Decreto 1893/2004, de 10 de septiembre, por el que se crea la Comisión Interministerial para la coordinación del uno por cien cultural

Ministerio de la Presidencia
«BOE» núm. 227, de 20 de septiembre de 2004
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2004-16361

De acuerdo con lo establecido en el artículo 58 del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, las competencias sobre el uno por cien cultural corresponden, con carácter general, al organismo público responsable de la obra. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el presupuesto de cada obra pública, financiada total o parcialmente por el Estado, se incluirá una partida equivalente al menos al uno por cien de los fondos que sean de aportación estatal con destino a financiar trabajos de conservación o enriquecimiento del patrimonio histórico español o de fomento de la creatividad artística, con preferencia en la propia obra o en su inmediato entorno.

Por su parte, el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, dispone que el organismo público responsable de la obra manifestará en el proyecto que presente ante el Comité de Inversiones Públicas para la elaboración del Plan trianual de inversiones públicas, o al Ministerio de Cultura cuando no se haya presentado el proyecto de la obra a dicho Comité, la opción que elige para el destino de los fondos correspondientes al uno por cien.

En ambas disposiciones normativas se contempla la actuación coordinada de distintos departamentos ministeriales. Dicha colaboración, hasta la fecha, se ha venido articulando a través de convenios bilaterales, pero la mejor coordinación de esta tarea interdepartamental hace aconsejable que dichas tareas se realicen en el seno de una comisión interministerial, cuya creación ha de realizarse de acuerdo con lo dispuesto para la creación de órganos colegiados de la Administración General del Estado en el artículo 40 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado. En todo caso, la Comisión desarrollará su actuación con respeto a las competencias que a cada organismo público responsable de la obra atribuye la legislación vigente.

En su virtud, a propuesta de las Ministras de Cultura, Fomento, Medio Ambiente y Vivienda, con la aprobación previa del Ministro de Administraciones Públicas y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 10 de septiembre de 2004,

DISPONGO:

**Artículo 1.** *Objeto.*

1. Este real decreto tiene por objeto regular la composición, funcionamiento y funciones de la Comisión Interministerial para la coordinación del uno por cien cultural.

2. La Comisión Interministerial se constituye con la finalidad de coordinar la gestión del uno por cien de los fondos que en cada obra pública, financiada total o parcialmente por el Estado, se deban destinar a la financiación de los trabajos de conservación o enriquecimiento del patrimonio histórico español o de fomento de la creatividad artística.

3. La Comisión Interministerial se adscribe al Ministerio de Cultura.

**Artículo 2.** *Funciones.*

La Comisión Interministerial tendrá las siguientes funciones:

a) Elaborar las directrices a las que se ajustarán los planes anuales de conservación y enriquecimiento del patrimonio histórico español o de fomento de la creatividad artística que serán financiados con cargo al uno por cien de los fondos de cada obra pública, financiada total o parcialmente por el Estado.

b) Desarrollar las actuaciones necesarias para la adecuada coordinación de los ministerios competentes, a fin de valorar el cumplimiento de las obras y proyectos financiados con cargo al uno por cien cultural y conocer el desarrollo y ejecución de los convenios que suscriban dichos ministerios en el marco de los programas de actuaciones sobre la materia en relación con la gestión de las obras y proyectos a los que se refiere este real decreto.

**Artículo 3.** *Composición.*

1. La composición de la Comisión Interministerial será la siguiente:

a) Presidente: la Ministra de Cultura.
b) Vocales:

1.º La Subsecretaria de Fomento.
2.º El Subsecretario de Cultura.
3.º La Subsecretaria de Medio Ambiente.
4.º El Secretario General de Vivienda.

c) Secretario: un funcionario de la Subsecretaría de Cultura, con voz pero sin voto.

2. Por razón de la materia, el Presidente también podrá convocar a las reuniones a otros altos cargos de la Administración General del Estado y a responsables de organismos públicos, entidades y agencias obligados a incluir en sus obras la partida del uno por cien cultural. Los así convocados podrán asistir con voz pero sin voto.

**Artículo 4.** *Grupos de trabajo.*

La Comisión Interministerial podrá crear grupos de trabajo en los que participen los departamentos directamente afectados, bajo la coordinación de un miembro de la Comisión.

**Artículo 5.** *Funcionamiento.*

1. La Comisión Interministerial se regirá por lo establecido en materia de órganos colegiados en el capítulo II del título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. La Comisión Interministerial podrá, en su caso, aprobar las previsiones que estime procedentes para su funcionamiento.

3. En los casos de ausencia o enfermedad y, en general, cuando concurra alguna causa justificada, el Presidente será sustituido por el Subsecretario de Cultura. Los demás miembros de la Comisión podrán ser sustituidos por un representante de su departamento, con rango de director general, previamente designado por el miembro que vaya a sustituir.

**Artículo 6.** *Colaboración con las comunidades autónomas y las entidades locales.*

La Comisión Interministerial establecerá las formas de colaboración con las comunidades autónomas y las entidades locales, con el fin de elaborar y acordar con cada una de ellas las propuestas de actuaciones conjuntas que se consideren necesarias.

**Disposición adicional única.** *Gastos de funcionamiento.*

1. La constitución y funcionamiento de la Comisión Interministerial para la coordinación del uno por cien cultural no supondrá incremento del gasto público.

2. La organización y funcionamiento de la Comisión Interministerial para la coordinación del uno por cien cultural se atenderá con los medios materiales y personales de la Subsecretaría de Cultura.

**Disposición final única.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 14

## Orden FOM/25/2019, de 10 de enero, por la que se regula la asignación de recursos, procedentes de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Fomento y por las entidades y empresas del sector público dependientes o vinculadas, a la financiación de trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 18, de 21 de enero de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2019-670

El artículo 68.1 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la misma, establecen que en el presupuesto de cada obra pública, financiada total o parcialmente por el Estado, se destinará una partida de, al menos el 1% de los fondos que sean de aportación estatal, a la financiación de trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español, o de fomento de la creatividad artística, con preferencia en la propia obra o en su inmediato entorno.

Para la adecuada ejecución de dichas previsiones, con fecha 7 de junio de 2017 se firmó el hasta ahora último Acuerdo de Colaboración, el VII, entre el Ministerio de Fomento y el extinto Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, hoy Ministerio de Cultura y Deporte, para la actuación conjunta en el Patrimonio Histórico Español.

Mediante la Orden FOM/604/2014, de 11 de abril, por la que se regula la asignación de recursos, procedentes de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Fomento y por las entidades del sector público dependientes o vinculadas, a la financiación de trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística, se elevó a un 1,5% el porcentaje que por el Ministerio de Fomento y por los organismos y las entidades dependientes del mismo se destinará a financiar trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español, o de fomento de la creatividad artística, de acuerdo el artículo 68 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, incrementándose, por tanto, en un 0,5 puntos porcentuales la cantidad que hasta entonces se venía destinando, lo que avala la relevancia que el Ministerio de Fomento concede a este programa.

Sin embargo, y al igual que se recogió en dicha Orden FOM/604/2014, este incremento del 0,5% no afecta a las inversiones de las sociedades concesionarias. En efecto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 59 del citado Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, las obras públicas que se construyan y exploten por particulares en virtud de concesión administrativa del Estado y sin la participación financiera de éste, se destinará el 1 por 100

del presupuesto total a la financiación de los trabajos previstos en el artículo 58 del referido Real Decreto y con las mismas excepciones.

Además, a partir de la experiencia adquirida en la gestión de estos fondos, se hizo preciso introducir en la misma principios de publicidad, transparencia y eficiencia, tal como se recoge en el anterior VI y en el actual VII Acuerdo de colaboración entre los dos Ministerios antes citados, y en los informes del Tribunal de Cuentas, por lo que se introdujeron medidas para mejorar su gestión administrativa y presupuestaria, lo que se recogió asimismo en la citada Orden FOM/604/2014, de 11 de abril, que, a su vez, derogó la anterior Orden FOM/1452/2008, de 28 de abril, por la que hasta ahora se regulaba la asignación de recursos a los programas financiados con cargo al uno por ciento cultural del Ministerio de Fomento.

Por otra parte, la disposición final vigésima quinta de la Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para 2017, modifica la disposición adicional décimo tercera de la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014, relativa al ingreso por parte de las Entidades del Sector Público Empresarial de forma anticipada en el Tesoro Público, a principios de cada ejercicio, del mencionado porcentaje del 1,5 por 100, de manera que, con la nueva redacción, se permite que se ingrese ese porcentaje bien de forma anticipada en el Tesoro Público, a principios de cada ejercicio, bien de forma acumulada en el último trimestre de cada ejercicio, a solicitud del propio Ministerio, y en función de las previsiones de adjudicación de las obras correspondientes.

Para adaptarse a lo previsto en la citada disposición final vigésima quinta de la Ley 3/2017, se considera conveniente dictar una nueva orden que derogue la Orden FOM/604/2014, de 11 de abril, actualmente vigente, con la finalidad adicional de clarificar el ámbito subjetivo de aplicación y los procedimientos para la aplicación más efectiva de las previsiones sobre gestión e ingreso del importe destinado a financiar los trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística.

Por último y en lo que a las competencias orgánicas se refiere, se recoge en esta orden lo dispuesto en el apartado 2.k) del artículo 10 del Real Decreto 953/2018, de 27 de junio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Fomento, por el que se asigna a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo las competencias del Departamento, relativas a las actuaciones para la financiación de trabajos de conservación y enriquecimiento del Patrimonio Histórico tiene atribuidas el Ministerio de Fomento en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, y de acuerdo con lo establecido en el citado VII Acuerdo de colaboración con el Ministerio de Cultura y Deporte.

En su virtud, y en uso de las facultades atribuidas por el artículo 61 letra a) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público,

DISPONGO:

**Artículo 1.** *Trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español, o de fomento de la creatividad artística: Porcentaje y ámbito de aplicación.*

1. Para las obras públicas con presupuesto total superior a 601.012,104 euros, que se ejecuten por los órganos del Ministerio de Fomento o de su sector público institucional, se retendrá y destinará el 1,5 por 100 del mismo, para financiar trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español, o de fomento de la creatividad artística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el artículo 58 del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la citad ley, y en el Acuerdo de colaboración vigente en cada momento entre el Ministerio de Fomento y el Ministerio de Cultura y Deporte.

2. A efectos de lo previsto en esta orden, se entiende por presupuesto total, el presupuesto base de licitación, calculado en los términos establecidos en el artículo 100 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del

Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que grava la operación.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 84 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y de lo establecido en el artículo 2.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, forman parte de ese sector público institucional del Ministerio de Fomento, tanto las sociedades mercantiles estatales y fundaciones estatales, en el ámbito del Departamento, como el organismo público Puertos del Estado y las Autoridades Portuarias, así como los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales adscritas o dependientes del mismo. Conforman también este sector público institucional las agencias estatales adscritas al Ministerio de Fomento, o los correspondientes organismos públicos en que se transformen, de conformidad con lo establecido en la citada Ley 40/2015, de 1 de octubre.

4. Desde el punto de vista objetivo, esta orden se aplicará a cada contrato de obras con independencia del régimen jurídico que resulte aplicable al mismo, siempre que su presupuesto total sea superior a 601.012,104 euros, La obligación de contribuir, por tanto, a la financiación del patrimonio histórico se extiende, tanto a los contratos de obra definidos en el artículo 2.1.b) de la Ley 31/2007, de 30 de octubre, sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, como a los previstos en el artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

5. Resulta también de aplicación a aquellos contratos que no se rijan por ninguna de las leyes anteriores, siempre que se liciten por los órganos del Ministerio de Fomento o de su sector público institucional, y tengan por objeto la realización de una obra o la ejecución de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I de la citada Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

6. Asimismo, resulta también de aplicación a los contratos de concesión de obra, que se liciten por los órganos del Ministerio de Fomento o de su sector público institucional, si bien en estos casos solo por la parte correspondiente a la obra pública.

7. La obligación alcanza también a los contratos mixtos, que tengan prestaciones propias de obras junto con otras de distinta naturaleza, siempre que la prestación cuya naturaleza corresponda a obra, sea la más importante desde el punto de vista económico, y se liciten asimismo por los órganos del Ministerio de Fomento o de su sector público institucional. En estos casos, el porcentaje se aplicará sobre la totalidad del presupuesto base de licitación del contrato con las deducciones establecidas en el artículo 4 de esta orden, no sólo sobre el importe correspondiente a la obra. En el caso de contratos mixtos en los que la prestación correspondiente a obra no sea la más importante del contrato, no se aplicará retención alguna.

**Artículo 2.** *Retenciones y transferencias de crédito.*

1. La retención del 1,5 % se practicará por la Dirección General u órgano del Ministerio de Fomento que corresponda, al tramitar los expedientes de contratación y antes de licitar el contrato, y se aplicará a la anualidad en la que esté previsto el inicio de la obra, salvo en el caso de las obras licitadas por la Dirección General de Carreteras en las que la retención de este porcentaje podrá distribuirse en varios años, de acuerdo con las previsiones de ejecución de las mismas.

2. Los créditos retenidos conforme a lo señalado en el apartado anterior, serán transferidos al presupuesto correspondiente de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, y demás normativa de aplicación.

3. Igualmente, y siempre que así se haya previsto en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado, los créditos retenidos podrán incorporarse al presupuesto del ejercicio siguiente de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, a solicitud de ésta.

**Artículo 3.** *Ingreso y gestión por las entidades del sector público institucional del Ministerio de Fomento. Compensación.*

1. Los ingresos correspondientes a las retenciones del 1,5%, que deban efectuar las agencias estatales, los organismos autónomos y las fundaciones estatales, a los que se refiere el artículo 1, apartado tercero, de esta orden, se realizarán dentro de los dos meses siguientes a la adjudicación del contrato de la obra sujeto, correspondiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 58 del citado Real Decreto 111/1986, de 10 de enero.

2. Por su parte, las entidades públicas empresariales, las sociedades mercantiles estatales, el organismo público Puertos del Estado y las Autoridades Portuarias, a los que asimismo se refiere el artículo 1, apartado tercero, de esta orden, podrán ingresar dicho 1,5%, en el Tesoro Público, bien de forma anticipada a principios de cada ejercicio, bien de forma acumulada en el último trimestre de cada ejercicio a solicitud del propio Ministerio, y en función de las previsiones de adjudicación de las obras correspondientes. Para ello, la Dirección General de Programación Económica y Presupuestos comunicará a cada una de estas entidades, el momento en el que deben efectuar el ingreso en el Tesoro Público.

3. Una vez comunicado por la Dirección General de Programación Económica y Presupuestos el momento en el que cada entidad debe efectuar el ingreso, éste deberá hacerse efectivo en el plazo improrrogable de quince días.

4. Los ingresos en el Tesoro Público serán comunicados por la Entidad que lo haya efectuado en el plazo máximo de una semana mediante oficio dirigido a la Dirección General de Programación Económica y Presupuestos, acompañando el documento original de ingreso (modelo 069), así como la relación de contratos asociados a dicho ingreso, indicando para cada uno de ellos el objeto del contrato, el presupuesto base de licitación real o estimado y las deducciones previstas en el artículo 4 de esta orden, así como la fecha real o prevista de licitación y de adjudicación. Además, en el mismo plazo máximo se enviará esta misma documentación a la dirección de correo electrónico de la Oficina Presupuestaria del Ministerio de Fomento (ofic.presup@fomento.es).

5. Si los ingresos así realizados superaran, al cierre del ejercicio, las cantidades que hubieran debido ingresarse por las adjudicaciones realmente efectuadas, el saldo resultante se compensará con las aportaciones correspondientes al ejercicio posterior. Si resultasen inferiores se efectuará el ingreso de la diferencia en los dos primeros meses de dicho ejercicio posterior, debiendo ser comunicado a la Dirección General de Programación Económica y Presupuestos en la forma y plazos establecidos en el apartado anterior, acompañado del documento original de ingreso (modelo 069). En ambos casos, deberá ser remitida a la Dirección General de Programación Económica y Presupuestos la relación de obras realmente adjudicadas durante el ejercicio anterior que se corresponda con el importe del ingreso realizado junto con su regularización.

6. Las cantidades así ingresadas en el Tesoro Público, generarán crédito en el presupuesto de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, en el ejercicio que corresponda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

**Artículo 4.** *Base de cálculo del porcentaje.*

1. El porcentaje del 1,5% se aplicará sobre el presupuesto base de licitación, al que se practicarán única y exclusivamente las siguientes deducciones:

– El importe correspondiente al IVA.
– El importe correspondiente a los gastos generales.
– El importe correspondiente al beneficio industrial.

2. Dicho importe se calcula sin que se vea afectado por las posibles bajas que resulten de la adjudicación del contrato, ni por las modificaciones del mismo durante su ejecución.

**Artículo 5.** *Previsión de dotaciones.*

1. Los Centros Gestores del Ministerio de Fomento, y de su sector público institucional, deberán remitir antes del 15 de octubre de cada año a la Dirección General de Programación

Económica y Presupuestos una previsión de las dotaciones que se pondrán a disposición de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo en los tres ejercicios siguientes, en función de las previsiones de adjudicación de las obras correspondientes.

2. Dicha previsión se efectuará a efectos de que la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo pueda planificar adecuadamente sus actuaciones y, en su caso, iniciar el procedimiento de selección de nuevos proyectos. Para ello deberá atender especialmente a la ejecución presupuestaria del ejercicio en curso y a las previsiones para los ejercicios siguientes.

3. A tal efecto, estas previsiones se remitirán antes del 31 de octubre a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, para que, una vez haya planificado su actividad para el próximo ejercicio, comunique a la Dirección General de Programación Económica y Presupuestos las cuantías que va a asignar en cada uno de los próximos tres años, antes de finalizar el mes de noviembre, tanto para obras en ejecución como para nuevas actuaciones.

**Disposición adicional única.**

Esta orden no es de aplicación a las obras públicas que se construyan y exploten por particulares en virtud de concesión administrativa del Estado y sin la participación financiera de éste. Sin perjuicio de ello, de acuerdo con lo previsto en el artículo 59 del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, se deberá destinar el 1 por 100 del presupuesto total de dichas obras a la financiación de los trabajos previstos en el artículo 58 de dicho Real Decreto, a las que se les aplica las mismas excepciones, que recoge este mismo precepto 58, en su apartado segundo.

**Disposición transitoria única.** *Expedientes en tramitación.*

1. Para las obras realizadas por el Departamento, se mantendrá el porcentaje del 1 por ciento de las obras que con anterioridad al 18 de abril de 2014 hayan sido adjudicadas o cuenten con la aprobación del gasto correspondiente previo a la licitación

2. Los importes pendientes de ingreso en el Tesoro Público por adjudicaciones previstas o realizadas en el año 2018, se ingresarán en el último trimestre de 2018, cumpliéndose con la comunicación, plazos y forma de los ingresos establecidos en el apartado 4 del artículo 3 de esta orden.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

Queda derogada la Orden FOM/604/2014, de 11 de abril, por la que se regula la asignación de recursos, procedentes de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Fomento y por las Entidades del Sector Público dependientes o vinculadas, a la financiación de trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo dispuesto en esta orden.

**Disposición final única.** *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 15

## Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 266, de 6 de noviembre de 1999
Última modificación: 15 de junio de 2022
Referencia: BOE-A-1999-21567

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren,

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El sector de la edificación es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad y en los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico y, sin embargo, carece de una regulación acorde con esta importancia.

Así, la tradicional regulación del suelo contrasta con la falta de una configuración legal de la construcción de los edificios, básicamente establecida a través del Código Civil y de una variedad de normas cuyo conjunto adolece de serias lagunas en la ordenación del complejo proceso de la edificación, tanto respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo, como en lo que se refiere a las garantías para proteger al usuario.

Por otra parte, la sociedad demanda cada vez más la calidad de los edificios y ello incide tanto en la seguridad estructural y la protección contra incendios como en otros aspectos vinculados al bienestar de las personas, como la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida. En todo caso, el proceso de la edificación, por su directa incidencia en la configuración de los espacios, implica siempre un compromiso de funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambiental de evidente relevancia desde el punto de vista del interés general; así se contempla en la Directiva 85/384/CEE de la Unión Europea, cuando declara que "la creación arquitectónica, la calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto de los paisajes naturales y urbanos, así como del patrimonio colectivo y privado, revisten un interés público".

Respondiendo a este orden de principios, la necesidad, por una parte, de dar continuidad a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, ordenando la construcción de los edificios, y de superar, por otra, la discrepancia existente entre la legislación vigente y la realidad por la insuficiente regulación actual del proceso de la

edificación, así como de establecer el marco general en el que pueda fomentarse la calidad de los edificios y, por último, el compromiso de fijar las garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños, como una aportación más a la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, son los motivos que justifican sobradamente esta Ley de Ordenación de la Edificación, cuyo contenido primordial es el siguiente:

1. El objetivo prioritario es regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios.

2. Para ello, se define técnicamente el concepto jurídico de la edificación y los principios esenciales que han de presidir esta actividad y se delimita el ámbito de la Ley, precisando aquellas obras, tanto de nueva construcción como en edificios existentes, a las que debe aplicarse.

Ante la creciente demanda de calidad por parte de la sociedad, la Ley establece los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios de tal forma que la garantía para proteger a los usuarios se asiente no sólo en los requisitos técnicos de lo construido sino también en el establecimiento de un seguro de daños o de caución.

Estos requisitos abarcan tanto los aspectos de funcionalidad y de seguridad de los edificios como aquellos referentes a la habitabilidad.

Se establece el concepto de proyecto, obligatorio para el desarrollo de las obras incluidas en el ámbito de la Ley, precisando la necesaria coordinación entre los proyectos parciales que puedan incluirse, así como la documentación a entregar a los usuarios para el correcto uso y mantenimiento de los edificios.

Se regula, asimismo, el acto de recepción de obra, dada la importancia que tiene en relación con el inicio de los plazos de responsabilidad y de prescripción establecidos en la Ley.

3. Para los distintos agentes que participan a lo largo del proceso de la edificación se enumeran las obligaciones que corresponden a cada uno de ellos, de las que se derivan sus responsabilidades, configurándose el promotor como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga a garantizar los daños materiales que el edificio pueda sufrir. Dentro de las actividades del constructor se hace mención especial a la figura del jefe de obra, así como a la obligación de formalizar las subcontrataciones que en su caso se establezcan.

Además la Ley delimita el ámbito de actuaciones que corresponden a los profesionales, el proyectista, el director de obra y el director de la ejecución de la obra, estableciendo claramente el ámbito específico de su intervención, en función de su titulación habilitante.

4. La responsabilidad civil de los diferentes agentes por daños materiales en el edificio se exigirá de forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de otros agentes por los que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.

La responsabilidad se exigirá solidariamente cuando no pueda ser atribuida en forma individualizada al responsable del daño o cuando exista concurrencia de culpa, sin que pueda precisarse la influencia de cada agente interviniente en el daño producido.

A la figura del promotor se equiparan también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación.

5. En cuanto a los plazos de responsabilidad se establecen en períodos de uno, tres y diez años, en función de los diversos daños que puedan aparecer en los edificios. El constructor, durante el primer año, ha de responder por los daños materiales derivados de una deficiente ejecución; todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, durante tres años, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad y durante diez años, por los que resulten de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.

Las acciones para exigir responsabilidades prescriben en el plazo de dos años, al igual que las de repetición contra los agentes presuntamente responsables.

6. Por lo que se refiere a las garantías la Ley establece, para los edificios de vivienda, la suscripción obligatoria por el constructor, durante el plazo de un año, de un seguro de daños

materiales o de caución, o bien la retención por el promotor de un 5 por 100 del coste de la obra para hacer frente a los daños materiales ocasionados por una deficiente ejecución.

Se establece igualmente para los edificios de vivienda la suscripción obligatoria por el promotor de un seguro que cubra los daños materiales que ocasionen en el edificio el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad o que afecten a la seguridad estructural en el plazo de tres y diez años, respectivamente.

Se fijan las normas sobre las garantías de suscripción obligatoria, así como los importes mínimos de garantía para los tres supuestos de uno, tres y diez años, respectivamente.

No se admiten franquicias para cubrir los daños en el supuesto de un año, y no podrán exceder del 1 por 100 del capital asegurado para los otros dos supuestos.

Además, con el fin de evitar el fraude a los adquirentes se exigen determinados requisitos que acrediten la constitución del correspondiente seguro para la inscripción de escrituras públicas y la liquidación de las sociedades promotoras.

7. La Ley se completa con siete disposiciones adicionales. En la primera se establece que la percepción de las cantidades anticipadas reguladas para las viviendas se amplíe a promociones de viviendas en régimen de comunidades de propietarios o sociedades cooperativas.

En la segunda disposición adicional se prevé que la exigencia de la obligatoriedad de las garantías a las que se hace referencia en el artículo 19 de la Ley, se hará de forma escalonada en el tiempo para permitir que el sector vaya acomodándose a lo dispuesto en esta norma.

Así la garantía de diez años contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales, también llamado seguro decenal, será exigible a partir de la entrada en vigor de esta Ley para los edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Posteriormente, y por Real Decreto, teniendo en cuenta las circunstancias del sector de la edificación y del sector asegurador, podrá establecerse la obligatoriedad de las demás garantías, es decir, del seguro de tres años que cubre los daños causados en los elementos constructivos o en las instalaciones que afecten a la habitabilidad o seguro trienal, y del seguro de un año que cubre los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

En la tercera se exceptúa a los miembros de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos de lo dispuesto en esta Ley en lo que se refiere a la delimitación de sus actuaciones en el ámbito de la Defensa.

En la cuarta se concreta la titulación académica y profesional de los Coordinadores de Seguridad y Salud, en las obras de edificación.

8. Mediante una disposición transitoria se establece la aplicación de lo previsto en la Ley a las obras para cuyos proyectos se solicite licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la misma. Por último, en la primera de las cuatro disposiciones finales se invocan los preceptos a cuyo amparo se ejerce la competencia del Estado en las materias reguladas por la Ley; en la segunda se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años apruebe un Código Técnico de la Edificación que desarrolle los requisitos básicos que deben cumplir los edificios relacionados en el artículo 3; en la tercera se insta al Gobierno para que adapte al Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa las modificaciones introducidas en la disposición adicional quinta, y en la cuarta determina la entrada en vigor de la Ley.

La Ley, en definitiva, trata, dentro del marco de competencias del Estado, de fomentar la calidad incidiendo en los requisitos básicos y en las obligaciones de los distintos agentes que se encargan de desarrollar las actividades del proceso de la edificación, para poder fijar las responsabilidades y las garantías que protejan al usuario y para dar cumplimiento al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

La regulación del proceso de la edificación no quedaría, sin embargo, actualizada y completa si la Ley no se refiriera a aquellos supuestos en que dicho proceso constructivo ha exigido la previa expropiación de bienes o derechos por vincularse a una finalidad u objetivo de utilidad pública o interés social. En este sentido, la Ley actualiza la regulación de un aspecto de la legislación de expropiación forzosa sin duda necesitada toda ella de una revisión para adaptarse a la dinámica de nuestro tiempo, que presenta una significación cualificada y cuya puesta al día no debe demorarse, como es el ejercicio del derecho de reversión, derecho calificado por el Tribunal Constitucional como de configuración legal.

## CAPÍTULO I

## Disposiciones generales

**Artículo 1.** *Objeto.*

1. Esta Ley tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.

2. Las obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica.

3. Cuando las Administraciones públicas y los organismos y entidades sujetos a la legislación de contratos de las Administraciones públicas actúen como agentes del proceso de la edificación se regirán por lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones públicas y en lo no contemplado en la misma por las disposiciones de esta Ley, a excepción de lo dispuesto sobre garantías de suscripción obligatoria.

**Artículo 2.** *Ámbito de aplicación.*

1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiendo por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

## CAPÍTULO II

## Exigencias técnicas y administrativas de la edificación

**Artículo 3.** *Requisitos básicos de la edificación.*

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en

el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes:

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

a.4) Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

c.1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

c.2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

2. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del artículo 2.2, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación conforme a lo previsto en la disposición final segunda de esta Ley.

El Código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes y se actualizará periódicamente conforme a la evolución de la técnica y la demanda de la sociedad.

**Artículo 4.** *Proyecto.*

1. El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

2. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.

**Artículo 5.** *Licencias y autorizaciones administrativas.*

La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable.

**Artículo 6.** *Recepción de la obra.*

1. La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.

2. La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:

a) Las partes que intervienen.

b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.

c) El coste final de la ejecución material de la obra.

d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.

e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.

Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.

3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales.

En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.

4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

5. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.

**Artículo 7.** *Documentación de la obra ejecutada.*

Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.

CAPÍTULO III

**Agentes de la edificación**

**Artículo 8.** *Concepto.*

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

**Artículo 9.** *El promotor.*

1. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.

b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.

c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.

d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.

e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

**Artículo 10.** *El proyectista.*

1. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de esta Ley, cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.

2. Son obligaciones del proyectista:

a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico redactor del proyecto que tenga la titulación profesional habilitante.

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios comprendidos en el grupo c) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

Idénticos criterios se seguirán respecto de los proyectos de obras a las que se refieren los apartados 2.b) y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.

En todo caso y para todos los grupos, en los aspectos concretos correspondientes a sus especialidades y competencias específicas, y en particular respecto de los elementos complementarios a que se refiere el apartado 3 del artículo 2, podrán asimismo intervenir

otros técnicos titulados del ámbito de la arquitectura o de la ingeniería, suscribiendo los trabajos por ellos realizados y coordinados por el proyectista. Dichas intervenciones especializadas serán preceptivas si así lo establece la disposición legal reguladora del sector de actividad de que se trate.

b) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

c) Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales.

**Artículo 11.** *El constructor.*

1. El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

2. Son obligaciones del constructor:

a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.

b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.

c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.

d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.

e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.

f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.

g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

h) Suscribir las garantías previstas en el artículo 19.

**Artículo 12.** *El director de obra.*

1. El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

2. Podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos, bajo la coordinación del director de obra.

3. Son obligaciones del director de obra:

a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de obra que tenga la titulación profesional habilitante.

En el caso de la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo c) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

Idénticos criterios se seguirán respecto de las obras a las que se refieren los apartados 2.b) y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.

b) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.

c) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.

d) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.

e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

g) Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional, si fuera ésta la opción elegida, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 13.

**Artículo 13.** *El director de la ejecución de la obra.*

1. El director de la ejecución de la obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

2. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:

a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de la ejecución de la obra que tenga la titulación profesional habilitante.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto técnico.

Será ésta, asimismo, la titulación habilitante para las obras del grupo b) que fueran dirigidas por arquitectos.

En los demás casos la dirección de la ejecución de la obra puede ser desempeñada, indistintamente, por

profesionales con la titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.

b) Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.

c) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.

d) Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.

e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.

f) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

**Artículo 14.** *Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.*

1. Son entidades de control de calidad de la edificación aquéllas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable. Para el ejercicio de su actividad en todo el territorio español será suficiente con la presentación de una declaración responsable en la que se declare que cumple con los

requisitos técnicos exigidos reglamentariamente ante el organismo competente de la Comunidad Autónoma en la que tenga su domicilio social o profesional.

2. Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación. Para el ejercicio de su actividad en todo el territorio español será suficiente con la presentación de una declaración responsable por cada uno de sus establecimientos físicos desde los que presta sus servicios en la que se declare que estos cumplen con los requisitos técnicos exigidos reglamentariamente, ante los organismos competentes de la Comunidad Autónoma correspondiente.

3. Son obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad:

a) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al responsable técnico de la recepción y aceptación de los resultados de la asistencia, ya sea el director de la ejecución de las obras, o el agente que corresponda en las fases de proyecto, la ejecución de las obras y la vida útil del edificio.

b) Justificar que tienen implantado un sistema de gestión de la calidad que define los procedimientos y métodos de ensayo o inspección que utiliza en su actividad y que cuentan con capacidad, personal, medios y equipos adecuados.

**Artículo 15.** *Los suministradores de productos.*

1. Se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción.

2. Se entiende por producto de construcción aquel que se fabrica para su incorporación permanente en una obra incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.

3. Son obligaciones del suministrador:

a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca la normativa técnica aplicable.

b) Facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

**Artículo 16.** *Los propietarios y los usuarios.*

1. Son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente.

2. Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada.

## CAPÍTULO IV

## Responsabilidades y garantías

**Artículo 17.** *Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.*

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de

carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

2. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.

3. No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente.

En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

4. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

5. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

6. El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

7. El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.

Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

8. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

9. Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa.

**Artículo 18.** *Plazos de prescripción de las acciones.*

1. Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

2. La acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.

**Artículo 19.** *Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.*

1. El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de esta Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad que se establezca en aplicación de la disposición adicional segunda, teniendo como referente a las siguientes garantías:

a) Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.

b) Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

c) Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

2. Los seguros de daños materiales reunirán las condiciones siguientes:

a) Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.

b) La prima deberá estar pagada en el momento de la recepción de la obra. No obstante, en caso de que se hubiera pactado el fraccionamiento en períodos siguientes a la fecha de recepción, la falta de pago de las siguientes fracciones de prima no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía.

c) No será de aplicación la normativa reguladora de la cobertura de riesgos extraordinarios sobre las personas y los bienes contenida en el artículo 4 de la Ley 21/1990, de 19 de diciembre.

3. Los seguros de caución reunirán las siguientes condiciones:

a) Las señaladas en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo. En relación con el apartado 2.a), los asegurados serán siempre los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo.

b) El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.

c) El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

4. Una vez tomen efecto las coberturas del seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato de mutuo acuerdo antes del transcurso del plazo de duración previsto en el apartado 1 de este artículo.

5. El importe mínimo del capital asegurado será el siguiente:

a) El 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.a) de este artículo.

b) El 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.b) de este artículo.

c) El 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.c) de este artículo.

6. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.

7. El incumplimiento de las anteriores normas sobre garantías de suscripción obligatoria implicará, en todo caso, la obligación de responder personalmente al obligado a suscribir las garantías.

8. Para las garantías a que se refiere el apartado 1.a) de este artículo no serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado.

En el caso de que en el contrato de seguro a que se refieren los apartado 1.b) y 1.c) de este artículo se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada unidad registral.

9. Salvo pacto en contrario, las garantías a que se refiere esta Ley no cubrirán:

a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.

b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.

c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.

d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.

e) Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.

f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.

g) Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.

h) Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

i) Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.

**Artículo 20.** *Requisitos para la escrituración e inscripción.*

1. No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19.

2. Cuando no hayan transcurrido los plazos de prescripción de las acciones a que se refiere el artículo 18, no se cerrará en el Registro Mercantil la hoja abierta al promotor individual ni se inscribirá la liquidación de las sociedades promotoras sin que se acredite previamente al Registrador la constitución de las garantías establecidas por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido.

**Disposición adicional primera.** *Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.*

Uno. Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas.

1. Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad

cooperativa, y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.

b) Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.

2. La garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero.

Dos. Requisitos de las garantías.

1. Para que un contrato de seguro de caución pueda servir como garantía de las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Se suscribirá una póliza de seguro individual por cada adquirente, en la que se identifique el inmueble para cuya adquisición se entregan de forma anticipada las cantidades o los efectos comerciales.

b) La suma asegurada incluirá la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente, incluidos los impuestos aplicables, incrementada en el interés legal del dinero desde la entrega efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega de la vivienda por el promotor.

c) Será tomador del seguro el promotor, a quien le corresponderá el pago de la prima por todo el periodo de seguro hasta la elevación a escritura pública del contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente.

d) Corresponde la condición de asegurado al adquirente o adquirentes que figuren en el contrato de compraventa.

e) El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro. La falta de pago de la prima por el promotor no será, en ningún caso, excepción oponible.

f) La duración del contrato no podrá ser inferior a la del compromiso para la construcción y entrega de las viviendas. En caso de que se conceda prórroga para la entrega de las viviendas, el promotor podrá prorrogar el contrato de seguro mediante el pago de la correspondiente prima, debiendo informar al asegurado de dicha prórroga.

g) La entidad aseguradora podrá comprobar durante la vigencia del seguro los documentos y datos del promotor-tomador que guarden relación con las obligaciones contraídas frente a los asegurados.

h) En caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido el asegurado, siempre que haya requerido de manera fehaciente al promotor para la devolución de las cantidades aportadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables y sus intereses y este en el plazo de treinta días no haya procedido a su devolución, podrá reclamar al asegurador el abono de la indemnización correspondiente. Igualmente, el asegurado podrá reclamar directamente al asegurador cuando no resulte posible la reclamación previa al promotor.

El asegurador deberá indemnizar al asegurado en el plazo de treinta días a contar desde que formule la reclamación.

i) En ningún caso serán indemnizables las cantidades que no se acredite que fueron aportadas por el asegurado, aunque se hayan incluido en la suma asegurada del contrato de seguro, por haberse pactado su entrega aplazada en el contrato de cesión.

j) El asegurador podrá reclamar al promotor-tomador las cantidades satisfechas a los asegurados, a cuyo efecto se subrogará en los derechos que correspondan a éstos.

k) En el caso de que la entidad aseguradora hubiere satisfecho la indemnización al asegurado como consecuencia del siniestro cubierto por el contrato de seguro, el promotor no podrá enajenar la vivienda sin haber resarcido previamente a la entidad aseguradora por la cantidad indemnizada.

l) En todo lo no específicamente dispuesto, le será de aplicación la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

2. Para que un aval pueda servir como garantía de las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Deberá emitirse y mantenerse en vigor por la entidad de crédito, por la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente, incluidos los impuestos aplicables, incrementada en el interés legal del dinero desde la entrega efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega de la vivienda por el promotor.

b) En caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, el beneficiario, siempre que haya requerido de manera fehaciente al promotor para la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, y sus intereses y este en el plazo de treinta días no haya procedido a su devolución, podrá exigir al avalista el abono de dichas cantidades. Igualmente, el beneficiario podrá reclamar directamente al avalista cuando no resulte posible la reclamación previa al promotor.

c) Transcurrido un plazo de dos años, a contar desde el incumplimiento por el promotor de la obligación garantizada sin que haya sido requerido por el adquirente para la rescisión del contrato y la devolución de las cantidades anticipadas, se producirá la caducidad del aval.

Tres. Información contractual.

En los contratos para la adquisición de viviendas en que se pacte la entrega al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, de cantidades anticipadas deberá hacerse constar expresamente:

a) Que el promotor se obliga a la devolución al adquirente de las cantidades percibidas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, más los intereses legales en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculten para la ocupación de la vivienda.

b) Referencia al contrato de seguro o aval bancario a los que hace referencia el apartado uno.1.a) de esta disposición, con indicación de la denominación de la entidad aseguradora o de la entidad avalista.

c) Designación de la entidad de crédito y de la cuenta a través de la cual se ha de hacer entrega por el adquirente de las cantidades que se hubiese comprometido anticipar como consecuencia del contrato celebrado.

En el momento del otorgamiento del contrato de compraventa, el promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, hará entrega al adquirente del documento que acredite la garantía, referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio.

Cuatro. Ejecución de la garantía.

Si la construcción no hubiera llegado a iniciarse o la vivienda no hubiera sido entregada, el adquirente podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, incrementadas en los intereses legales, o conceder al promotor prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del

contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda.

Cinco. Cancelación de la garantía.

Expedida la cédula de habitabilidad, la licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculten para la ocupación de la vivienda por el órgano administrativo competente y acreditada por el promotor la entrega de la vivienda al adquirente, se cancelarán las garantías otorgadas por la entidad aseguradora o avalista. Cumplidas las condiciones anteriores, se producirá igual efecto si el adquirente rehusara recibir la vivienda.

Seis. Publicidad de la promoción de viviendas.

En la publicidad de la promoción de viviendas con percepción de cantidades a cuenta con anterioridad a la iniciación de las obras o durante el período de construcción, será obligatorio hacer constar que el promotor ajustará su actuación y contratación al cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley, haciendo mención expresa de la entidad aseguradora o avalista garante, así como de la entidad de crédito en la que figura abierta la cuenta especial en la que habrán de ingresarse las cantidades anticipadas.

Siete. Infracciones y sanciones.

El incumplimiento de las obligaciones impuestas en esta disposición constituye infracción en materia de consumo, aplicándose lo dispuesto en el régimen sancionador general sobre protección de los consumidores y usuarios previsto en la legislación general y en la normativa autonómica correspondiente, sin perjuicio de las competencias atribuidas por la normativa vigente a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

El incumplimiento de la obligación de constituir garantía a la que se refiere el apartado uno.1 de esta disposición dará lugar a una sanción de hasta el 25 por 100 de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada o la que corresponda según lo dispuesto en la normativa propia de las Comunidades Autónomas.

Además de lo anterior, se impondrán al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, las infracciones y sanciones que pudieran corresponder conforme a la legislación específica en materia de ordenación de la edificación.

Ocho. Desarrollo reglamentario.

Reglamentariamente podrán determinarse los organismos públicos de promoción de viviendas que se exceptúen de los requisitos establecidos en esta disposición adicional.

El Gobierno podrá dictar las disposiciones complementarias para el desarrollo de lo dispuesto en esta disposición adicional.

**Disposición adicional segunda.** *Obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción.*

Uno. La garantía contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de esta Ley será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

No obstante, esta garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, en el caso de producirse la transmisión "inter vivos" dentro del plazo previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión "inter vivos" sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.

Tampoco será exigible la citada garantía en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

Dos. Mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en los apartados 1.a) y 1.b) del citado artículo 19, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Asimismo, mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el artículo 19, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.

**Disposición adicional tercera.** *Intervenciones en el proceso de la edificación de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos en el ámbito de la Defensa.*

Los miembros de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos, cuando intervengan en la realización de edificaciones o instalaciones afectas a la Defensa, se regirán en lo que se refiere a su capacidad profesional por la Ley 17/1999, de 18 de mayo, de Régimen del Personal de las Fuerzas Armadas, y disposiciones reglamentarias de desarrollo.

**Disposición adicional cuarta.** *Coordinador de seguridad y salud.*

Las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para desempeñar la función de coordinador de seguridad y salud en obras de edificación, durante la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra, serán las de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, de acuerdo con sus competencias y especialidades.

**Disposición adicional quinta.** *Regulación del derecho de reversión.*

Los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, quedan redactados de la manera siguiente:

**"Artículo 54.**

1. En el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización que se determina en el artículo siguiente.

2. No habrá derecho de reversión, sin embargo, en los casos siguientes:

a) Cuando simultáneamente a la desafectación del fin que justificó la expropiación se acuerde justificadamente una nueva afectación a otro fin que haya sido declarado de utilidad pública o interés social. En este supuesto la Administración dará publicidad a la sustitución, pudiendo el primitivo dueño o sus causahabientes alegar cuanto estimen oportuno en defensa de su derecho a la reversión, si consideran que no concurren los requisitos exigidos por la ley, así como solicitar la actualización del justiprecio si no se hubiera ejecutado la obra o establecido el servicio inicialmente previstos.

b) Cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio.

3. Cuando de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo proceda la reversión, el plazo para que el dueño primitivo o sus causahabientes puedan solicitarla será el de tres meses, a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado el exceso de expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio.

En defecto de esta notificación, el derecho de reversión podrá ejercitarse por el expropiado y sus causahabientes en los casos y con las condiciones siguientes:

a) Cuando se hubiera producido un exceso de expropiación o la desafectación del bien o derecho expropiados y no hubieran transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquéllos.

b) Cuando hubieran transcurrido cinco años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados sin iniciarse la ejecución de la obra o la implantación del servicio.

c) Cuando la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento del servicio estuvieran suspendidas más de dos años por causas imputables a la Administración o al beneficiario de la expropiación sin que se produjera por parte de éstos ningún acto expreso para su reanudación.

4. La competencia para resolver sobre la reversión corresponderá a la Administración en cuya titularidad se halle el bien o derecho en el momento en que se solicite aquélla o a la que se encuentre vinculado el beneficiario de la expropiación, en su caso, titular de los mismos.

5. En las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente, sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria.

**Artículo 55.**

1. Es presupuesto del ejercicio del derecho de reversión la restitución de la indemnización expropiatoria percibida por el expropiado, actualizada conforme a la evolución del índice de precios al consumo en el período comprendido entre la fecha de iniciación del expediente de justiprecio y la de ejercicio del derecho de reversión. La determinación de este importe se efectuará por la Administración en el mismo acuerdo que reconozca el derecho de reversión.

2. Por excepción, si el bien o derecho expropiado hubiera experimentado cambios en su calificación jurídica que condicionaran su valor o hubieran incorporado mejoras aprovechables por el titular de aquel derecho o sufrido menoscabo de valor, se procederá a una nueva valoración del mismo, referida a la fecha de ejercicio del derecho, fijada con arreglo a las normas contenidas en el capítulo III del Título II de esta Ley.

3. La toma de posesión del bien o derecho revertido no podrá tener lugar sin el previo pago o consignación del importe resultante conforme a los apartados anteriores. Dicho pago o consignación deberá tener lugar en el plazo máximo de tres meses desde su determinación en vía administrativa, bajo pena de caducidad del derecho de reversión y sin perjuicio de la interposición de recurso contencioso-administrativo. En este último caso, las diferencias que pudieran resultar de la sentencia que se dicte deberán, asimismo, satisfacerse o reembolsarse, según proceda, incrementadas con los intereses devengados al tipo de interés legal desde la fecha del primer pago en el plazo de tres meses desde la notificación de la sentencia bajo pena de caducidad del derecho de reversión en el primer supuesto."

**Disposición adicional sexta.** *Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.*

El artículo 2, apartado a), del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, quedará redactado de la siguiente manera:

"a) A todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no y sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril."

**Disposición adicional séptima.** *Solicitud de la demanda de notificación a otros agentes.*

Quien resulte demandado por ejercitarse contra él acciones de responsabilidad basadas en las obligaciones resultantes de su intervención en el proceso de la edificación previstas en la presente Ley, podrá solicitar, dentro del plazo que la Ley de Enjuiciamiento Civil concede para contestar a la demanda, que ésta se notifique a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el referido proceso.

La notificación se hará conforme a lo establecido para el emplazamiento de los demandados e incluirá la advertencia expresa a aquellos otros agentes llamados al proceso de que, en el supuesto de que no comparecieren, la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a ellos.

**Disposición adicional octava.** *Instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado.*

Las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

**Disposición adicional novena.** *Cumplimiento del principio de no causar daño significativo en el medio ambiente.*

Todas las intervenciones que se realicen en los edificios que se encuentren financiadas con cargo a fondos de la Unión Europea o a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, deberán cumplir, además de lo previsto en esta ley y en su normativa de desarrollo, los requisitos exigidos en el marco de los referidos fondos con objeto de respetar el principio de no causar daño significativo en el medio ambiente.

**Disposición transitoria primera.**

Lo dispuesto en esta Ley, salvo en materia de expropiación forzosa en que se estará a lo establecido en la disposición transitoria segunda, será de aplicación a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor.

**Disposición transitoria segunda.**

Lo establecido en la disposición adicional quinta no será de aplicación a aquellos bienes y derechos sobre los que, a la entrada en vigor de la ley, se hubiera presentado la solicitud de reversión.

**Disposición transitoria tercera.** *Adaptación al régimen introducido por la disposición adicional primera «Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción», en su redacción dada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

Las entidades aseguradoras deberán, antes del 1 de julio de 2016 y para las cantidades que se entreguen a cuenta a partir de esa fecha, adaptar las pólizas vigentes a 1 de enero de 2016 al régimen introducido por la disposición final tercera.dos de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras, por la que se modifica la disposición adicional primera «Percepción de

cantidades a cuenta del precio durante la construcción» de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

**Disposición derogatoria primera.**

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

**Disposición derogatoria segunda.**

Los artículos 64 a 70 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, seguirán vigentes en cuanto no se opongan o resulten compatibles con lo establecido en la disposición adicional quinta.

**Disposición derogatoria tercera.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley y, en particular, las siguientes:

a) La Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
b) El Decreto 3114/1968, de 12 de diciembre, sobre aplicación de la Ley 57/1968, de 27 de julio, a las Comunidades y Cooperativas de Viviendas.
c) La Orden de 29 de noviembre de 1968 sobre el seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para viviendas, en lo que pudiera estar en vigor.

**Disposición final primera.** *Fundamento constitucional.*

Esta Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los artículos de la Constitución siguientes:

a) El artículo 149.1.6.a , 8.a y 30.a en relación con las materias civiles y mercantiles de los capítulos I y II y con las obligaciones de los agentes de la edificación y atribuciones derivadas del ejercicio de las profesiones establecidas en el capítulo III, sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas.
b) El artículo 149.1.16.a, 21.a, 23.a y 25.a para el artículo 3.
c) El artículo 149.1.6.a, 8.a y 11.a para el capítulo IV.
d) El artículo 149.1.18.a para la disposición adicional quinta.

Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación sin perjuicio de las competencias legislativas y de ejecución que tengan asumidas las Comunidades Autónomas en este ámbito.

**Disposición final segunda.** *Autorización al Gobierno para la aprobación de un Código Técnico de la Edificación.*

Se autoriza al Gobierno para que, mediante Real Decreto y en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, apruebe un Código Técnico de la Edificación que establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos establecidos en el artículo 3, apartados 1.b) y 1.c).

Hasta su aprobación, para satisfacer estos requisitos básicos se aplicarán las normas básicas de la edificación-NBE que regulan las exigencias técnicas de los edificios y que se enumeran a continuación:

NBE CT-79 Condiciones térmicas en los edificios.
NBE CA-88 Condiciones acústicas en los edificios.
NBE AE-88 Acciones en la edificación.
NBE FL-90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.
NBE QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos.
NBE EA-95 Estructuras de acero en edificación.
NBE CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Asimismo, se aplicará el resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento que regule alguno de los requisitos básicos establecidos en el artículo 3.

**Disposición final tercera.** *Adaptación del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.*

El Gobierno, en un plazo de seis meses, adaptará la sección 4.a del capítulo IV del Título II del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa a lo dispuesto en esta Ley.

**Disposición final cuarta.** *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado", salvo sus disposiciones adicional quinta, transitoria segunda, derogatoria primera por lo que se refiere a la legislación en materia de expropiación forzosa, derogatoria segunda, y final tercera que entrarán en vigor el día siguiente al de dicha publicación.

# § 16

## Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 142, de 15 de junio de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2022-9837

FELIPE VI

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley:

### PREÁMBULO

#### I

La sociedad se enfrenta a desafíos muy notables que tienen su reflejo en el entorno físico en el que se desarrolla la vida cotidiana. Un entorno en el que amenazas de todo tipo ya han sido puestas de manifiesto por numerosos acuerdos internacionales que persiguen un desarrollo más sostenible de nuestras sociedades, desde el triple objetivo social, económico y medioambiental. Buena muestra de ellos son la Agenda 2030 sobre los Objetivos de Desarrollo Sostenible, el Acuerdo de París de 2015, el reciente Pacto Verde Europeo o el Plan de Trabajo de Cultura 2019-2022 de la Unión Europea–Arquitectura. En todos ellos subyace la concienciación acerca de la urgencia en la adopción de decisiones que afronten aspectos tan diversos, pero tan imbricados entre sí, como los avances tecnológicos y la digitalización, la diversidad funcional, el envejecimiento de la población, los cambios acelerados en las formas de vida, las amenazas del cambio climático, las variables asociadas a los ciclos económicos, la pérdida de diversidad cultural y, en suma, determinados patrones de conducta que necesitan una revisión profunda.

En el año 2020, la inesperada pandemia de la COVID-19 incorporó nuevos y urgentes retos. Sus demoledores efectos, que todavía se dejan sentir, han trastocado proyectos individuales y colectivos y han añadido nuevos problemas que obligan a aunar esfuerzos para lograr respuestas no ya en el corto o medio plazo, sino en un horizonte amplio y ambicioso que se sitúa en el largo plazo y que nuevamente vuelve a ser global. La propagación de este virus puso de manifiesto, casi desde el principio, que no se trataba sólo de una crisis de salud. La pandemia y los periodos de confinamiento asociados han evidenciado la importancia del entorno físico que nos rodea para procurar salud, bienestar y calidad de vida.

Apostar por la calidad arquitectónica, tanto en el entorno urbano como rural, supone reconocer, en primer término, la dimensión cultural, como prestación intelectual, artística y profesional, de una disciplina que incide transversalmente en múltiples aspectos de la sostenibilidad. Supone también reconocer su valor económico, no sólo por su contribución a la generación de empleo e ingresos, sino también desde el punto de vista de la resiliencia y de la economía circular. En esta era, en la que la sociedad reclama una nueva cultura de austeridad, circularidad y solidaridad, la arquitectura de calidad puede ayudar a hacer más con menos, especialmente cuando se trata de la optimización de los recursos naturales y de reducir el gasto de energía. Debe marcar la tendencia a rehabilitar, regenerar y renovar, frente a la historia reciente de nueva construcción, tal y como reclaman tanto la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 como la Agenda Urbana Española aprobada el 22 de febrero de 2019. Cabe reivindicar también su importante papel en la protección medioambiental, a la que puede contribuir decididamente integrando la edificación en el ecosistema natural del entorno en el que se encuentre, creando edificios y transformando espacios que sean acordes con aquél y utilicen menos materias primas, reduciendo el consumo energético y las emisiones de gases nocivos para el medio ambiente, y minimizando la generación de residuos y los gastos de mantenimiento. Y, por último, desde el punto de vista social, no cabe duda del papel de la arquitectura para ofrecer soluciones al complejo entramado social facilitando la vida de las personas. Todo ello en un contexto de cambio incesante en el que emergen cada día nuevos retos, como son los vinculados a la movilidad, los cambios demográficos, la diversidad funcional, el envejecimiento de la población, la perspectiva de género y la inequidad. Así, es importante resaltar el papel fundamental que puede tener la arquitectura para la reactivación de las zonas en declive demográfico, mejorando la habitabilidad del medio rural y potenciando el tejido socioeconómico en estos entornos, a través de la mejora de las infraestructuras y los equipamientos.

Con la Ley de Calidad de la Arquitectura se complementa el marco legal estatal relacionado con la calidad en la edificación, formado por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con disposiciones que garanticen la calidad de la arquitectura, teniendo en cuenta su dimensión cultural, económica, medioambiental y social.

II

La arquitectura no es solo la expresión física que materializa los lugares donde viven las personas. Es también un hecho cultural que refleja circunstancias propias de cada sociedad abordando cuestiones de identidad y de sensibilización con los valores que representa, que tienen una incidencia directa en el desarrollo individual y colectivo de las personas.

En ese sentido se manifiesta la Declaración de Davos, firmada en 2018 por los Ministros de Cultura europeos y a la que se ha adherido el Gobierno de España. Dicha declaración, que consolida el concepto de Baukultur, o cultura de la construcción, reconoce que el patrimonio cultural es la manifestación de la diversidad cultural heredada de generaciones anteriores, constituyendo una fuente común de memoria que ofrece una dimensión emocional, de enraizamiento e identidad colectiva, y que incide de forma directa en el desarrollo de las personas y de su historia. Tal y como expone de manera literal «no puede haber desarrollo democrático, pacífico y sostenible si la cultura no es su núcleo, la forma en la que damos uso, mantenemos y protegemos nuestro patrimonio cultural hoy en día será crucial en el futuro desarrollo de un entorno construido de alta calidad».

Por ello debe considerarse que la arquitectura es un bien de interés general que demanda el reconocimiento de los poderes públicos, a los que se exige promover su protección, fomento y difusión, así como desplegar políticas públicas ejemplarizantes para la consecución de dichos objetivos. Tal extremo se reconoce también, en el ámbito de la Unión Europea, en la Directiva 2005/36/CE del Parlamento y del Consejo, relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales, que manifiesta que «la creación arquitectónica, la calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto desde los paisajes naturales y urbanos, así como del patrimonio colectivo revisten un interés público».

Esta ley concibe la arquitectura como una actividad multidisciplinar, como el resultado de un esfuerzo colectivo y coordinado en el que distintos profesionales aportan su

conocimiento, respetando sus respectivas atribuciones. En este sentido es preciso destacar que la ley no afecta al régimen de competencias profesionales en la edificación establecido por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

III

La presente Ley de Calidad de la Arquitectura se plantea como un instrumento legislativo necesario para consolidar un nuevo modelo de transición económica, energética y ecológica que promueva una mayor inclusión y cohesión social. No en vano se incluye como la reforma 4 en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia aprobado por el Gobierno de España para hacer frente a la crisis provocada por la COVID-19, dentro de la política palanca 1, que lleva por título «Agenda urbana y rural, lucha contra la despoblación y desarrollo de la agricultura», y específicamente en la componente 2, que se centra en el impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en ámbitos urbanos como rurales. Es, por tanto, el marco estratégico de la Agenda Urbana Española, en perfecto alineamiento con la Agenda 2030 y con las Agendas Urbanas internacionales, el que le sirve de referencia, con su triple demanda de una mayor sostenibilidad social, económica y medioambiental.

Asimismo, y como parte del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, esta ley responde a los principios horizontales a los que se refiere el artículo 5 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia. En concreto, esta ley y las actuaciones en ella previstas, aunque no suponen por sí mismas la realización de inversiones concretas en el marco del Plan, respetan el cumplimiento del principio de «no causar un perjuicio significativo» así como lo requerido en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del Plan.

Esta ley se enmarca entre las iniciativas legislativas europeas de fomento de la eficiencia energética, las energías renovables y la lucha contra la pobreza energética y promoverá la aplicación del principio «primero, la eficiencia energética», de acuerdo con la Recomendación (UE) 2021/1749 de la Comisión de 28 de septiembre 2021.

También se alinea con iniciativas europeas que buscan conservar el patrimonio cultural de Europa, tanto en áreas urbanas como rurales, y dar forma a su futuro, como la Nueva Bauhaus de la Unión Europea, así como con otras que tratan de impulsar políticas transformadoras de la ciudad y de las zonas rurales como las acciones desarrolladas en el marco del Pacto Verde Europeo para lograr una transición hacia una economía limpia y circular, reducir la contaminación y las emisiones y proteger la biodiversidad, y la estrategia Oleada de renovación: crear edificios ecológicos para el futuro, orientada a la rehabilitación y regeneración urbana.

La ley persigue que las actuaciones de rehabilitación del parque público edificado, cuyo incremento para los próximos años está previsto y dotado con inversión específica, se guíen por criterios de calidad, integralidad y planificación previa. Todo ello con el necesario enfoque ejemplarizante que corresponde ejercer a la administración pública, que debe velar por la calidad y la capacitación del sector. La necesidad de rehabilitación del parque público ya forma parte del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) y la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE).

Todas estas iniciativas ofrecen una oportunidad única para reconsiderar, rediseñar y modernizar los edificios, adaptándolos a una sociedad cada vez más ecológica, digital y diversa, y para contribuir también a la recuperación económica del conjunto del territorio.

No obstante, aunque la ley nazca para dar respuesta a un momento excepcional, lo hace también con el propósito de establecer un marco global perdurable en el tiempo, dinámico y con capacidad de adaptación a nuevos desafíos y objetivos. De hecho, incluye entre sus objetivos la elaboración de una Estrategia Nacional de Arquitectura, como herramienta de gobernanza que sirva para implementarla. Todo ello en el contexto de la Agenda Urbana Española, como se ha dicho, incorporándose como una de sus líneas de acción.

IV

Esta ley se estructura en dos capítulos, que contienen siete artículos, una disposición adicional única, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y siete disposiciones finales.

El Capítulo primero incluye los artículos 1 a 4, que se dedican a determinar el objeto, ámbito de aplicación y fines de la ley, la declaración de la arquitectura como un bien de interés general y el principio de calidad en la arquitectura. Este último precepto tiene un carácter inspirador y dentro del mismo se mencionan elementos irrenunciables para una sociedad del siglo XXI, como la innovación, la versatilidad y facilidad para adaptarse a nuevos usos y modos de habitar a lo largo del ciclo de vida, la armonía, la protección de los valores preexistentes, la gestión óptima de los recursos en un contexto de una economía circular, la eficiencia energética, la promoción de energías renovables, la protección medioambiental y del paisaje, la accesibilidad universal y la higiene, salubridad y confort.

El Capítulo segundo identifica las medidas específicas para que los poderes públicos puedan lograr los fines enunciados, destacando, entre las que se exigen particularmente a la Administración General del Estado, la difusión nacional e internacional de la arquitectura, el apoyo a las empresas y a los profesionales españoles, el establecimiento de incentivos y premios que reconozcan la calidad, el impulso de la investigación y la innovación y, por supuesto, la protección de los valores del patrimonio construido y el fomento de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas bajo el principio del desarrollo urbano sostenible.

En este Capítulo se constituye el Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura que, junto con la Casa de la Arquitectura, trata de orientar la actuación de los poderes públicos hacia esa necesaria calidad. Ambas instituciones son herederas de anteriores proyectos con los que desde la Administración General del Estado se ha intentado articular la mejora de la calidad en el sector y la comunicación de la arquitectura a la sociedad.

El Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura es heredero del Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación creado por Real Decreto 315/2006, de 17 de marzo, con el objetivo de elaborar propuestas y hacer recomendaciones sobre las estrategias políticas y medidas pertinentes en materia de sostenibilidad, innovación y calidad en la edificación. Estos objetivos siguen siendo necesarios y son asumidos por el Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura, cuya función principal es servir de plataforma de intercambio de conocimiento y de participación, así como de consulta y asesoramiento en las materias relacionadas con los contenidos de esta ley, creando una suerte de *soft law* que permita ayudar a las administraciones públicas y al sector en aquellas cuestiones que requieran aclaración o interpretación.

En el campo de la comunicación arquitectónica la ley propone, a través de la Casa de la Arquitectura, impulsar esta disciplina como una herramienta de diplomacia cultural. La Casa de la Arquitectura es heredera de una institución existente, el Museo Nacional de Arquitectura y Urbanismo, creado por Real Decreto 1636/2006, de 29 de diciembre.

La institución se concibe como un museo de titularidad y gestión estatal que pretende tanto ejercer las funciones propias de un museo adaptado a la actualidad como servir de plataforma de intercambio entre instituciones y asociaciones vinculadas a la difusión de la arquitectura y establecer mecanismos de colaboración con el sector educativo y los entes locales para mejorar el conocimiento del patrimonio arquitectónico en el conjunto de la sociedad desde edades tempranas. En el campo de la protección del patrimonio la Casa de la Arquitectura se propone crear un catálogo de obras arquitectónicas de interés que sirva de orientación a las administraciones públicas para la elaboración de sus propios catálogos de edificios protegidos y, en coordinación con el Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura, solicitará la incoación de oficio de expedientes de protección ante las administraciones públicas competentes en relación a ejemplos de arquitectura de calidad reconocida.

La disposición adicional única prevé la elaboración de una Estrategia Nacional de Arquitectura como herramienta de gobernanza y seguimiento de la implantación de los objetivos de la ley.

La ley cuenta con dos disposiciones transitorias. En la disposición transitoria primera se regula la aplicación de las especificidades en materia de contratación de la ley en los expedientes iniciados en el momento de su entrada en vigor. La disposición transitoria

segunda establece la vigencia del Real Decreto 315/2006, de 17 de marzo, en tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario del Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura.

La disposición derogatoria única deroga el Real Decreto 315/2006, de 17 de marzo.

La ley cuenta con siete disposiciones finales. La disposición final primera recoge una serie de modificaciones de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, encaminadas a mejorar la calidad de la arquitectura promovida por el sector público. Las administraciones, en tanto que tenedoras y gestoras de patrimonio construido y encargadas de la prestación de servicios básicos que se desarrollan en los edificios y espacios públicos, tienen responsabilidades singulares sobre la calidad del entorno construido y especial capacidad, así como sobre su preservación y mejora. Dichas modificaciones buscan agilizar la tramitación de determinados contratos complementarios, como son los contratos menores de dirección de obra, facilitar la contratación conjunta de la redacción del proyecto y la dirección de la obra como medida para garantizar la coordinación y continuidad entre la fase de redacción y la de ejecución, y concretar algunos condicionantes cuya existencia podrá tomar en consideración el órgano de contratación a efectos de estimar la especial complejidad de los proyectos arquitectónicos, de ingeniería y urbanismo.

Estas medidas se complementan con el papel que se reserva al Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura, el cual realizará, entre otras tareas, aquellas orientadas a facilitar al conjunto de las administraciones públicas la aplicación de las herramientas previstas en la citada Ley 9/2017, de 8 de noviembre para conseguir que las obras promovidas por estas administraciones se ajusten al principio de calidad enunciado en esta ley.

La disposición final segunda articula un instrumento, mediante una modificación del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, para facilitar la ejecución de los fondos cuando estén asociados a obras del sector público. Mediante esta disposición se crea un nuevo supuesto, excepcional, en el que se permite la contratación conjunta de la redacción del proyecto y la ejecución de la obra, de acuerdo con el artículo 234.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, siempre que el contrato esté financiado con fondos del Plan.

La disposición final tercera recoge los títulos competenciales bajo los que se dicta la ley.

La disposición final cuarta emplaza al desarrollo reglamentario del Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura, y la disposición final quinta autoriza al Gobierno para regular mediante Real Decreto la Casa de la Arquitectura adaptando el Real Decreto 1636/2006, de 29 de diciembre, por el que se crea el Museo Nacional de Arquitectura y Urbanismo a lo dispuesto en esta ley.

La disposición final sexta autoriza al Gobierno al desarrollo de la ley y la disposición final séptima regula su entrada en vigor.

La ley se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Respecto a los principios de necesidad y eficacia, la ley complementa el marco legal existente incorporando una perspectiva cultural, económica, medioambiental y social. El proyecto normativo se adecúa a objetivos de interés general como son la protección del medio ambiente y el patrimonio histórico, el fomento de la cultura y la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía.

Es coherente con el principio de proporcionalidad, ya que la adopción del rango de ley se justifica por su contenido material, en tanto que la norma contiene algunos preceptos que constituyen normas básicas. La ley supone el medio necesario y suficiente para desarrollar estos preceptos y no conlleva restricción de derechos a los ciudadanos. Desde el punto de vista formal el rango de ley se justifica por el hecho de que la norma modifica dos normas del mismo rango, en concreto la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre.

La ley cumple con el principio de seguridad jurídica, al seguir su elaboración los trámites fijados en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno. La norma es coherente con el resto del ordenamiento jurídico y favorece la certidumbre y claridad del mismo.

En relación con el principio de transparencia, la ley define claramente sus objetivos, reflejados en su parte expositiva, en su artículo 2 y en la memoria que acompaña su tramitación, que es accesible a la ciudadanía y ofrece una explicación completa de su contenido.

Finalmente, es también adecuada al principio de eficiencia, ya que no impone cargas administrativas.

V

La presente ley se dicta al amparo de las competencias que al Estado atribuye el artículo 149.1. 13.ª, 23.ª, 25.ª y 28.ª de la Constitución Española sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, la legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las comunidades autónomas de establecer normas adicionales de protección, las bases del régimen minero y energético y la competencia exclusiva para la defensa del patrimonio cultural, artístico y monumental español contra la exportación y la expoliación.

De lo anterior se exceptúan las disposiciones finales primera y segunda que se dictan al amparo del artículo 149.1.18.ª de la Constitución Española que atribuye al Estado la legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas.

No tienen carácter básico y, por tanto, solo serán de aplicación a la Administración General del Estado y al sector público institucional estatal, los artículos 6 y 7 y las disposiciones finales cuarta y quinta.

## CAPÍTULO I

## Disposiciones generales

**Artículo 1.** *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Esta ley tiene por objeto proteger, fomentar y difundir la calidad de la arquitectura como bien de interés general.

2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley se entiende por arquitectura el arte y la técnica de idear, diseñar, proyectar, construir, rehabilitar, transformar y conservar edificios y espacios públicos para el desenvolvimiento de las actividades humanas, junto con la dirección y ejecución de las obras correspondientes. Todo ello en equilibrio armónico con su funcionalidad y utilidad, de acuerdo con valores culturales, sociales y medioambientales y con la participación y la colaboración de las disciplinas profesionales necesarias para alcanzar toda su complejidad y a lo largo de todo su ciclo de vida.

**Artículo 2.** *Fines de la ley.*

La presente ley persigue los siguientes fines:

a) Impulsar, en colaboración con las comunidades autónomas y en virtud de las competencias asumidas en dicha materia, la protección del patrimonio arquitectónico, tanto histórico como contemporáneo, que por sus valores culturales, sociales y medioambientales revista especial interés.

b) Fomentar, en colaboración con las comunidades autónomas, la conservación de los elementos y conjuntos arquitectónicos que por sus valores excepcionales hayan sido objeto de reconocimiento nacional o internacional.

c) Impulsar la investigación, la innovación, la digitalización, la industrialización y la creatividad, así como fomentar el conocimiento de las técnicas tradicionales y locales.

d) Fomentar la participación y colaboración de diferentes disciplinas profesionales al objeto de generar sinergias, respetando las atribuciones reconocidas en su legislación específica.

e) Impulsar en el ámbito de la contratación pública la aplicación del principio de calidad, empleando el Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura enunciado en el artículo 6 de esta ley como herramienta pedagógica fundamental.

f) Reivindicar la arquitectura española, reconociendo su contribución a la consolidación de los valores culturales, sociales y medioambientales, así como a la competitividad y a la sostenibilidad.

g) Potenciar el conocimiento y difusión de la arquitectura española, dentro y fuera de España.

h) Promover, en colaboración con las comunidades autónomas, la educación y la formación en el ámbito de la arquitectura, con especial atención a la educación primaria y secundaria.

i) Contribuir a la consecución de los objetivos nacionales e internacionales de descarbonización, neutralidad climática, economía circular, eficiencia energética, utilización de energías renovables y lucha contra la pobreza energética, así como a la reducción de otros impactos medioambientales negativos.

j) Incrementar el número de edificios de consumo de energía casi nulo, no solo en la nueva edificación, sino también mediante enfoques integrales en la rehabilitación del parque edificado existente.

k) Fomentar la sostenibilidad y el análisis del ciclo de vida en la arquitectura.

l) Fomentar la accesibilidad universal.

m) La promoción de la incorporación de la perspectiva de género en la arquitectura.

**Artículo 3.** *Declaración de bien de interés general.*

1. La arquitectura constituye un bien de interés general, por su contribución a la creación de la identidad cultural, a la calidad de vida, al bienestar, cohesión e inclusión sociales y a la salud, por su vinculación con la protección de la seguridad y salud de la ciudadanía, por la relevancia que ostenta para mitigar los efectos del cambio climático y para adaptarse a él, así como por su trascendencia económica.

2. En su condición de bien de interés general la arquitectura será objeto de protección, fomento y difusión por parte de todos los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias y en función de los valores concurrentes en la misma.

**Artículo 4.** *Principio de calidad en la arquitectura.*

1. Las políticas desarrolladas por los poderes públicos en relación con el diseño, planificación, proyección, dirección de obra, dirección de la ejecución de la obra, construcción, rehabilitación, transformación y conservación de la arquitectura estarán inspiradas por el principio de calidad. Sin perjuicio de la salvaguarda de los valores intrínsecos de la arquitectura existente, de los requisitos básicos que aseguran la calidad de los edificios de conformidad con la legislación de ordenación de la edificación y del respeto al principio de desarrollo sostenible que establece la legislación estatal de suelo en relación con el medio urbano, el principio de calidad en la arquitectura exige el respeto de los siguientes criterios:

a) La adecuación al uso, así como la flexibilidad, versatilidad y facilidad de adaptación a nuevos usos, necesidades y modos de habitar a lo largo de su ciclo de vida.

b) La integración armoniosa en el tejido urbano y en el paisaje.

c) La belleza y la contribución a la creación y mantenimiento de un entorno con valores culturales reconocibles por la sociedad a la que va destinada, en el que las decisiones de diseño estén fundamentadas en las condiciones propias del lugar.

d) La contribución a la sostenibilidad económica, medioambiental y social.

e) La gestión óptima de los recursos, incluyendo el uso de materias primas secundarias, así como la aplicación precisa de materiales y soluciones constructivas bajo el principio de la economía circular, planificando durante todo el ciclo de vida de lo construido, desde la fase de proyecto hasta la demolición, la reutilización y reciclaje de los materiales empleados.

f) La eficiencia energética, la reducción de la huella de carbono, la protección medioambiental y la capacidad de adaptación al cambio climático.

g) La contribución a la inclusión de todas las personas, inspirada en el principio de la accesibilidad universal y fomentando la más amplia participación.

h) La seguridad y la limitación de riesgos derivados del uso acorde con el tipo de bien y sus características, para todas las personas.

i) La higiene, la salubridad y el confort.

j) La contribución a la creación de valor económico y social, así como a la innovación.

2. De acuerdo con los fines perseguidos por esta ley, el principio de calidad en la arquitectura obliga a tener en cuenta valores como la transversalidad e integración de políticas sectoriales, la planificación estratégica y la transparencia, la competitividad y la cohesión e inclusión sociales y el equilibrio territorial.

## CAPÍTULO II

## Protección, fomento, difusión y gobernanza

**Artículo 5.** *Medidas para que los poderes públicos preserven, fomenten y divulguen la calidad de la arquitectura.*

1. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias para que los fines establecidos en los artículos anteriores puedan hacerse efectivos, velando particularmente por el establecimiento del marco normativo necesario y eficaz para favorecerlos y por el control efectivo en su cumplimiento.

Ejercerán, asimismo, un papel ejemplarizante a través de su patrimonio inmobiliario, promoviendo en el mismo el principio de calidad en la arquitectura. En el ejercicio de esta función se incentivará y planificará la rehabilitación del parque público edificado, de acuerdo con un enfoque de rehabilitación integrada.

2. Los poderes públicos procurarán ante todo la excelencia y sostenibilidad de las obras en las que ejerzan como promotores, de forma ejemplarizante para otros sectores de la sociedad. Impulsarán la investigación, el desarrollo y la innovación (I+D+i) en sus proyectos y obras y fomentarán la digitalización y la utilización de herramientas tecnológicamente innovadoras destinadas a hacer más eficiente, competitivo, seguro y de calidad, el proceso constructivo. Dichas herramientas facilitarán la redacción de proyectos, dirección de obra y dirección de la ejecución de la obra, el uso y mantenimiento de la arquitectura. Entre otras medidas, se fomentará en los proyectos del sector público el uso de herramientas electrónicas específicas, tales como metodologías de modelado digital de la información de la construcción (BIM) o similares y la incorporación de técnicas innovadoras.

3. Los poderes públicos promoverán la profesionalización de los distintos actores multidisciplinares que intervienen en el ámbito de la arquitectura reforzando la formación en todos los niveles educativos con especial atención a los distintos oficios que intervienen en la ejecución de la arquitectura y potenciando la formación continua y la transferencia de conocimiento. A tal fin se promoverá la formación y el conocimiento técnico y humanístico de los distintos profesionales presentes en el control de los procesos constructivos desde el ámbito administrativo.

4. Los poderes públicos favorecerán el conocimiento de la arquitectura para promover en la sociedad una postura crítica y exigente respecto a su calidad. En especial, impulsarán el reconocimiento, a través de distintivos, placas o cualquier otro medio, de las obras de calidad, al objeto de mejorar su conocimiento y aprecio por parte de los ciudadanos, así como la valoración de su entorno cercano.

5. Corresponde a la Administración General del Estado el impulso, a través de sus políticas, de las siguientes acciones:

a) La protección de los valores del patrimonio construido y el fomento de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas bajo el principio del desarrollo urbano sostenible en todo el territorio.

b) El impulso de la reflexión, de la investigación y la innovación.

c) El apoyo a las empresas y profesionales españoles que trabajan en el ámbito de la arquitectura en el exterior.

d) La difusión nacional e internacional y la colaboración con instituciones y asociaciones relacionadas con la divulgación de la arquitectura, para crear sinergias que favorezcan su conocimiento, el desarrollo económico del sector y la participación de la ciudadanía.

e) El otorgamiento de incentivos y premios que persigan reconocer la calidad tal y como se define en el artículo 4 de esta ley.

**Artículo 6.** *Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura.*

1. El Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura se constituye como un órgano colegiado, con un carácter asesor y consultivo de la Administración General del Estado, que tiene como objetivo servir de plataforma de intercambio de conocimiento, participación, consulta y asesoramiento en las materias relacionadas con el objeto de esta ley. Los informes elaborados en el ejercicio de sus funciones no serán vinculantes.

El Consejo estará adscrito al ministerio que ostente las competencias en materia de arquitectura y su Presidencia estará a cargo de la persona que ostente la titularidad del centro directivo al que se le atribuyan, específicamente, dichas competencias.

2. El Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura tendrá carácter permanente y se reunirá periódicamente, actuando en Pleno, Sección y Ponencias. Su composición y régimen jurídico se establecerán reglamentariamente, asegurando en todo caso que dicha composición tenga un carácter multidisciplinar, la capacidad adecuada tanto técnica como jurídica para el ejercicio de sus funciones, así como la independencia de sus integrantes respecto de las materias objeto de análisis. Su composición asegurará la representación de las administraciones local, autonómica y estatal y estará abierta a profesionales del sector privado, del ámbito de la educación superior y de la investigación, expertos en todo caso en la materia.

3. Entre las funciones del Consejo dirigidas a la protección, fomento y difusión de la calidad de la arquitectura y la mejora de la gobernanza se encuentran:

a) Fomentar la sensibilización de la sociedad ante los valores de la arquitectura, con especial atención a la arquitectura contemporánea, propiciando su protección y conservación por parte de las administraciones públicas competentes mediante su inclusión en catálogos que identifiquen los bienes, recojan su singularidad, cualidades arquitectónicas, reconocimientos nacionales e internacionales, y cualquier otro dato de interés histórico y cultural.

b) Promover la elaboración o la revisión de la normativa existente sobre la materia para adaptarla al estado del arte y las nuevas demandas sociales.

c) Impulsar labores estadísticas y de recopilación de datos que permitan tener un mejor conocimiento de la situación y faciliten, en su caso, criterios para la adopción de políticas públicas, normativas o no, más eficaces, eficientes y evaluables.

d) Fomentar la investigación y la innovación en las obras promovidas por las administraciones públicas mediante fórmulas de colaboración con la industria, la academia y con los organismos de investigación, así como la incorporación de nuevas técnicas y materiales en desarrollo y el establecimiento de sistemas de evaluación de las prestaciones.

e) Facilitar, en coordinación con la Comisión Interministerial para la incorporación de la metodología BIM (*Building Information Modelling*) en la contratación pública, la digitalización del proceso constructivo, así como la incorporación progresiva de modelos de información integrada en el patrimonio público al objeto de facilitar, optimizar y hacer más sostenible su explotación y mantenimiento.

f) Impulsar proyectos piloto innovadores a escala real, que fomenten la aplicación práctica de las iniciativas de I+D+i.

g) Impulsar, en colaboración con la Casa de la Arquitectura, la difusión y el intercambio de conocimiento y buenas prácticas a nivel nacional e internacional y especialmente de aquellas que, por su carácter integrado e integrador, puedan ser ejemplos transferibles a otros entornos o administraciones.

h) Recibir la información y demandas de las administraciones públicas, los consejos y colegios profesionales, la ciudadanía y el sector privado para modular las políticas públicas hacia una mayor calidad.

i) Informar o emitir recomendaciones sobre las cuestiones que se sometan a su consideración.

4. En materia de contratación serán funciones del Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura las siguientes:

a) Promover la adopción o modificación de normas o medidas de carácter general, con el fin de mejorar la calidad de la arquitectura.

b) Ejercer labores de asesoramiento a órganos de contratación que así lo soliciten sobre la estimación de honorarios para la determinación de los presupuestos base de licitación de los contratos administrativos de servicios que tengan por objeto la redacción de proyectos de arquitectura y de los contratos de servicios complementarios a los contratos de obras promovidas por las administraciones públicas.

c) Elaborar tarifas orientativas para el pago, en su caso, a los miembros del jurado que regula el artículo 187 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

d) Diseñar en colaboración con el Instituto Nacional de Administración Pública, así como con otros centros de formación especializada de la Administración General del Estado o privados, cursos de formación y orientación dirigidos al personal responsable de la preparación de los pliegos y de la supervisión de la ejecución de los contratos, para que los intervinientes en las distintas fases de la contratación dispongan de los conocimientos teóricos y prácticos necesarios para implementar con éxito las medidas en materia de fomento de la calidad relacionadas con la contratación pública.

Las actividades formativas descritas se realizarán en coordinación con la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado.

e) Elaborar y difundir modelos de pliegos y otros documentos de carácter orientativo, con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 122.7 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, que faciliten la contratación y la compra pública innovadora sobre las materias objeto de esta ley.

f) Asesorar a los órganos de contratación que lo soliciten, en relación con el objeto de esta ley, sobre criterios de valoración relacionados con la calidad y, en particular, los que dependan de juicios de valor, así como sobre criterios de solvencia específicos, no dependientes necesariamente del uso específico de las construcciones o edificaciones.

g) Establecer criterios de orientación sobre los plazos que resulten de aplicación en materia de contratación y que tengan incidencia en la calidad final de las actuaciones.

h) Impulsar el principio de calidad enunciado en esta ley en la contratación del sector público ejerciendo una labor didáctica respecto de las posibilidades de la legislación sobre contratación administrativa.

En el ejercicio de las funciones recogidas en las letras f) y g) de este apartado, el Consejo tendrá en cuenta el criterio de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado. Con esta finalidad, la aprobación por parte del Consejo de las medidas que resulten del ejercicio de estas funciones requerirá del previo informe favorable de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado.

**Artículo 7.** *La Casa de la Arquitectura.*

1. La Casa de la Arquitectura se concibe como un museo de titularidad y gestión estatal, adscrito al ministerio que ostente las competencias en materia de arquitectura, que tiene como vocación convertirse en un referente nacional e internacional para la divulgación de la arquitectura.

Sus funciones son las siguientes:

a) El fomento y la mejora del conocimiento y la valoración de la arquitectura como parte integrante del conjunto de valores de una sociedad.

b) La divulgación del legado arquitectónico español y sus representaciones contemporáneas.

c) El posicionamiento de la excelencia de la arquitectura española en el panorama nacional e internacional.

d) La potenciación de la participación ciudadana, tanto del sector directamente vinculado con la arquitectura, como del conjunto de la sociedad, convirtiendo la Casa en un foro de debate en torno al papel de la arquitectura.

e) La colaboración con el sector educativo, los entes locales, asociaciones e instituciones del sector para mejorar el conocimiento de la arquitectura desde edades tempranas.

f) La colaboración y construcción de sinergias con las instituciones vinculadas con la investigación, difusión y promoción de la arquitectura de calidad.

g) En coordinación con el ministerio que ostente las competencias en materia de cultura, el inventariado, documentación, salvaguarda, conservación, acrecentamiento y comunicación a la sociedad de los testimonios materiales representativos de la cultura arquitectónica en España, incluyendo aquellos que, aun habiendo desaparecido, constituyen ejemplos significativos de nuestro pasado.

h) La solicitud de incoación de oficio de expedientes de protección ante las administraciones públicas competentes de los ejemplos de arquitectura reconocida en coordinación con el Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura.

i) La exposición de manera permanente y ordenada de los testimonios materiales que forman su colección.

j) La creación de una línea de publicaciones para la divulgación de las distintas facetas y expresiones de la arquitectura tanto en formato físico como virtual.

k) El mecenazgo y apoyo a jóvenes profesionales y el impulso a la investigación y la innovación.

l) El apoyo a la organización y difusión de los premios que supongan un reconocimiento de prestigio en el ámbito de la arquitectura, así como a aquellos que impulsen la mejora de su calidad y fomenten la creatividad e innovación.

m) La identificación de las prácticas contemporáneas que incorporan nuevas preocupaciones en la reflexión de la disciplina como respuesta a los cambios de la sociedad.

n) La creación de un catálogo de obras arquitectónicas de interés que sirva de orientación a otras administraciones públicas a la hora de establecer sus propios catálogos, de forma coordinada con el ministerio que ostente las competencias en materia de cultura.

ñ) La promoción de la incorporación de la perspectiva de género en la arquitectura.

**Disposición adicional única.** *Estrategia Nacional de Arquitectura.*

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana elaborará en el plazo de 12 meses desde la entrada en vigor de esta ley, con la colaboración de las administraciones local y autonómica, una Estrategia Nacional de Arquitectura, herramienta de gobernanza, cuyo carácter no será vinculante y que servirá para la implantación y seguimiento de los objetivos perseguidos por esta ley. La Estrategia Nacional de Arquitectura se enmarcará dentro de la Agenda Urbana Española, incorporándose como una de sus líneas de acción, y tendrá en cuenta lo previsto en la Estrategia Nacional de Contratación Pública a que se refiere el artículo 334 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

**Disposición transitoria primera.** *Expedientes de contratación a los que no será de aplicación lo previsto en esta ley.*

Las especificidades en materia de contratación pública que establece la presente ley no serán de aplicación a los expedientes de contratación que se hubieran iniciado con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor. A estos efectos, se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, para determinar si un expediente de contratación ha sido iniciado.

**Disposición transitoria segunda.** *Vigencia del Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación.*

Hasta tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario del Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura regulado en el artículo 6, el Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación continuará desempeñando las funciones atribuidas por el Real Decreto 315/2006, de 17 de marzo, norma que continuará en vigor hasta ese momento.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación de normas.*

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a la presente ley y, en particular, el Real Decreto 315/2006, de 17 de marzo, por el que se crea el Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación.

**Disposición final primera.** *Modificación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.*

Se modifica la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014:

Uno. Se da nueva redacción al artículo 29.7, que queda redactado como sigue:

«No obstante lo dispuesto anteriormente, los contratos de servicios que sean complementarios de otros contratos de obras o de suministro podrán tener un plazo de vigencia superior al señalado en el apartado 4 que, en ningún caso, excederá del plazo de duración del contrato principal, salvo en los contratos que comprendan trabajos relacionados con la liquidación del contrato principal, cuyo plazo final excederá al del mismo en el tiempo necesario para realizarlos.

Ha de entenderse por contratos complementarios aquellos que tienen una relación de dependencia respecto de otro, el principal, y cuyo objeto se considere necesario para la correcta realización de la prestación o prestaciones a las que se refiera dicho contrato principal.

Los contratos de servicios complementarios de un contrato menor de obras podrán tramitarse también como contratos menores, aun cuando su duración exceda del año previsto en el apartado siguiente de este artículo, siempre que cumplan los requisitos previstos en el artículo 118 de esta ley, que su duración no exceda de 30 meses y que el exceso sobre el año de duración venga justificado exclusivamente por la duración del período de garantía establecido en el contrato de obras principal y los trabajos relacionados con la liquidación de dicho contrato principal.»

Dos. Se da nueva redacción al artículo 183.3, que queda redactado como sigue:

«Cuando el objeto del contrato de servicios que se vaya a adjudicar se refiera a la redacción de proyectos arquitectónicos, de ingeniería y urbanismo que revistan especial complejidad y, cuando se contraten conjuntamente con la redacción de los proyectos anteriores, a los trabajos complementarios y a la dirección de obra, los órganos de contratación deberán aplicar las normas de esta sección.

A efectos de estimar la especial complejidad de un proyecto, el órgano de contratación podrá tomar en consideración la existencia de condicionantes técnicos, medioambientales, paisajísticos, funcionales, urbanísticos o de otra índole que precisen de una especial respuesta, innovación u originalidad en aras a obtener prestaciones de gran calidad.»

Tres. Se da nueva redacción al artículo 187.2, que queda redactado como sigue:

«El jurado estará compuesto por personas físicas independientes de los participantes en el concurso de proyectos y su selección respetará los principios de profesionalidad, especialización en relación con el objeto del contrato, imparcialidad, ausencia de incompatibilidad e independencia.»

Cuatro. Se introduce un nuevo apartado 4 en el artículo 308, con la siguiente redacción:

«Podrá contratarse de forma conjunta la redacción de proyectos y la dirección de obra cuando la contratación separada conllevase una merma en la calidad de las prestaciones objeto del contrato, dificultando la coordinación y continuidad entre la fase de redacción del proyecto y su ejecución en obra. El órgano de contratación motivará debidamente en el expediente que concurren estas circunstancias.»

**Disposición final segunda.** *Modificación del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

Se introduce un nuevo artículo 52 bis en el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, que queda redactado de la siguiente forma:

> **«Artículo 52 bis.** *Contratación conjunta de la elaboración del proyecto y la ejecución de las obras.*
>
> Además de en los supuestos previstos en el artículo 234.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, se permitirá con carácter excepcional la contratación conjunta de la elaboración del proyecto y la ejecución de las obras cuando el contrato se vaya a financiar con fondos procedentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, salvo que se trate de obras cuya correcta ejecución exija el cumplimiento de unos requisitos de solvencia o, en su caso, clasificación, que no sea posible determinar antes de obtener el correspondiente proyecto.
>
> En todo caso, el órgano de contratación deberá indicar en el expediente los motivos que, con independencia de la forma de financiación de la actuación, justifican llevar a cabo una contratación conjunta. Se deberá garantizar, en todo caso, que las actuaciones cumplen con los principios horizontales y mecanismos de control del Plan.»

**Disposición final tercera.** *Títulos competenciales.*

La presente ley se dicta al amparo de las competencias que al Estado atribuye el artículo 149.1.13.ª, 23.ª, 25.ª y 28.ª de la Constitución Española sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, la legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de la competencia de las comunidades autónomas para establecer normas adicionales de protección, las bases del régimen minero y energético y la competencia exclusiva para la defensa del patrimonio cultural, artístico y monumental español contra la exportación y la expoliación, respectivamente.

De lo anterior se exceptúan las disposiciones finales primera y segunda que se dictan al amparo del artículo 149.1.18.ª de la Constitución Española que atribuye al Estado la legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas.

No tienen carácter básico y, por tanto, solo serán de aplicación a la Administración General del Estado y al sector público institucional estatal los artículos 6 y 7 y las disposiciones finales cuarta y quinta.

**Disposición final cuarta.** *Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura.*

Se autoriza al Gobierno para que, mediante real decreto y en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de esta ley, desarrolle la constitución, composición y régimen de funcionamiento del Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura.

**Disposición final quinta.** *Regulación de la Casa de la Arquitectura.*

En el plazo máximo de seis meses desde la aprobación de esta ley, se autoriza al Gobierno para regular mediante Real Decreto la Casa de la Arquitectura adaptando el Real Decreto 1636/2006, de 29 de diciembre, por el que se crea el Museo Nacional de Arquitectura y Urbanismo a lo dispuesto en esta ley.

**Disposición final sexta.** *Desarrollo.*

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta ley.

**Disposición final séptima.** *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 17

## Real Decreto 1125/2023, de 19 de diciembre, por el que se crea y regula la Casa de la Arquitectura

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes
«BOE» núm. 303, de 20 de diciembre de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2023-25761

La arquitectura es una expresión cultural que refleja la identidad de cada sociedad. Así, las sociedades se componen de la suma del presente y del legado heredado, condicionando de forma determinante el futuro de las personas que las integran.

De acuerdo con el concepto ya acuñado de *Baukultur*, o cultura de la construcción, no puede haber desarrollo democrático, pacífico y sostenible si la cultura no se sitúa en el centro de las políticas públicas, siendo conscientes de que el modo en que usemos, mantengamos y protejamos nuestro patrimonio cultural será uno de los elementos determinantes de la calidad y del carácter inclusivo del futuro que se construye.

Por ello debe considerarse que la arquitectura es un bien de interés general que demanda el reconocimiento de los poderes públicos, a los que corresponde promover su protección, fomento y difusión.

En cumplimiento de este deber, la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, concibe en su artículo 7 la Casa de la Arquitectura como un museo de titularidad y gestión estatal adscrito al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y autoriza al Gobierno, mediante su disposición final quinta, para regularlo a través de la aprobación de un real decreto que adapte el Real Decreto 1636/2006, de 29 de diciembre, por el que se crea el Museo Nacional de Arquitectura y Urbanismo.

Mediante el presente real decreto se da cumplimiento al citado mandato y se constituye la Casa de la Arquitectura como una entidad con vocación de servicio público que, reconociendo la arquitectura como bien de interés general, pone en valor su capacidad para hacer frente a los grandes retos colectivos. Se potencia así el cumplimiento de los objetivos de la Agenda Urbana Española en el marco de la Agenda 2030 y se hace de conformidad con los criterios de la Nueva Bauhaus Europea.

La Casa de la Arquitectura tiene como objeto principal difundir el potencial transformador de esta disciplina, entendida ésta como una actividad multidisciplinar resultado de un esfuerzo colectivo y coordinado, así como concienciar sobre sus valores al conjunto de la sociedad a modo de herramienta de diplomacia cultural. También es objeto del museo fomentar e impulsar el principio de la calidad de la arquitectura reconociendo su impacto en los entornos construidos de pueblos y ciudades, y su capacidad para hacerlos más sostenibles y resilientes, reivindicando que una arquitectura de calidad redunda así en el bienestar y la salud de todas las personas sin comprometer las expectativas de las generaciones futuras.

La Casa de la Arquitectura se concibe, asimismo, como herramienta para el fomento de la investigación y la conservación de la arquitectura como hecho cultural que refleja circunstancias propias de cada sociedad, abordando cuestiones de identidad con los valores que representa, que tienen una incidencia directa en el desarrollo individual y colectivo de la sociedad.

Como museo contemporáneo, la Casa de la Arquitectura se establece como una plataforma de encuentro, intercambio, comunicación y aprendizaje dirigida a un público transversal e intergeneracional.

Finalmente, como museo estatal de carácter nacional, entre sus funciones se le reconoce la potestad para adquirir, conservar, investigar, comunicar y exhibir información, documentación y contenidos útiles para fines de estudio, divulgación y contemplación, conjuntos y colecciones de valor histórico, artístico, técnico y de cualquier otra naturaleza cultural. A tal fin se regula su estructura organizativa, como museo adscrito al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana dirigido por un Director, y la figura del Patronato como órgano consultivo y de asesoramiento.

Por otra parte, mediante este proyecto se modifica puntualmente el Real Decreto 1009/2023, de 5 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, a fin de crear un nuevo Comisionado del PERTE para la Salud de Vanguardia adscrito al Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades, con el fin de dotar de mayor impulso y fortalecer las políticas de investigación básica y aplicada en biomedicina y ciencias de la salud, en línea con el Proyecto Estratégico PERTE para la Salud de vanguardia.

Este real decreto se ha elaborado conforme a los principios de buena regulación que establece el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Cumple con los principios de necesidad y eficacia al contribuir al impulso de una política pública que, como interés general, redunda en beneficio de toda la sociedad, tanto en relación con su impacto cultural y patrimonial, como de su contribución a mejorar los entornos construidos en pueblos y ciudades.

En relación con el mandato de proporcionalidad, la presente iniciativa contiene la regulación imprescindible para dotar a la Casa de la Arquitectura de contenido y funcionalidad. De acuerdo con el principio de seguridad jurídica, este real decreto es coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea. En cuanto al principio de transparencia, identifica claramente su propósito; y la memoria, accesible a la ciudadanía, ofrece una explicación completa de su contenido.

En la elaboración de este real decreto se han cumplido los trámites establecidos tanto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, como en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

En su virtud, a iniciativa de las Ministras de Vivienda y Agenda Urbana, y de Ciencia, Innovación y Universidades; a propuesta del Ministro de Cultura y de la Vicepresidenta Cuarta del Gobierno y Ministra de Hacienda y Función Pública, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 19 de diciembre de 2023,

DISPONGO:

**Artículo 1.** *Objeto y naturaleza.*

1. Es objeto de este real decreto la creación de la Casa de la Arquitectura, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 y la disposición final quinta de la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, como museo de titularidad estatal de carácter nacional de los previstos en el artículo 61 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el artículo 4 del Reglamento de Museos de Titularidad Estatal y del Sistema Español de Museos, aprobado por el Real Decreto 620/1987, de 10 de abril.

2. La Casa de la Arquitectura está adscrita al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

**Artículo 2.** *Funciones y objetivos.*

1. Corresponde a la Casa de la Arquitectura el ejercicio de las funciones recogidas en el artículo 7 de la Ley 9/2022, de 14 de junio, así como las previstas de forma común en la legislación general sobre museos estatales. En concreto, y de manera específica, la Casa de la Arquitectura contribuirá a potenciar la investigación en el ámbito del patrimonio etnográfico español convirtiéndose en un centro de referencia nacional e internacional y fomentará la elaboración de los instrumentos de descripción y catalogación para el análisis científico de sus fondos.

En su cumplimiento, se atenderá a las recomendaciones de organismos especializados en museos e instituciones asimilables del ámbito nacional o internacional.

2. La Casa de la Arquitectura persigue el cumplimiento de los siguientes objetivos:

a) Promover el reconocimiento de la arquitectura como bien de interés general.

b) Promocionar la calidad de la arquitectura como garante del bienestar de las personas.

c) Evidenciar la dimensión cultural de esta disciplina como prestación intelectual, artística y profesional al servicio de toda la ciudadanía.

d) Fomentar la investigación y generación de conocimiento interdisciplinar en el ámbito de la arquitectura promoviendo la innovación como respuesta a los grandes retos colectivos.

e) Facilitar la conservación documental del legado arquitectónico español y su puesta en valor.

f) Incentivar la reflexión colectiva sobre el potencial transformador de la arquitectura.

g) Divulgar el conocimiento de la arquitectura española reconociendo la trascendencia de sus valores sociales, culturales, artísticos y técnicos.

h) Sensibilizar acerca de la incidencia de la arquitectura en la vida cotidiana.

i) Posicionar la excelencia de la arquitectura española como referente nacional e internacional.

j) Promover e incorporar la perspectiva de género en la arquitectura.

3. La estrategia digital de la Casa de la Arquitectura favorecerá la misión del museo en el cumplimiento de sus objetivos y en el ejercicio de sus funciones.

**Artículo 3.** *La colección.*

1. La colección estable de la Casa de la Arquitectura está constituida por el conjunto de bienes muebles del patrimonio arquitectónico, urbanístico y documental adscritos al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en forma de objetos, dibujos, documentos, planos e imágenes producidos en cualquier soporte y que estén vinculados con el diseño, la construcción o la ejecución arquitectónica o urbanística.

2. Formarán parte de la colección cuantos otros bienes de estas características pudieran ser susceptibles de adquisición por cualquier título admitido en derecho, y todo contenido generado como consecuencia de la estrategia digital desarrollada por la institución.

3. Los bienes que integren la colección serán objeto de inventario.

**Artículo 4.** *Sedes.*

Se establece la sede principal de la Casa de la Arquitectura en Madrid. No obstante, se podrán establecer otras sedes, permanentes o temporales, en cualquier lugar del territorio nacional, de manera coordinada con la sede principal con el fin de dar mejor cumplimiento a los objetivos de la institución.

**Artículo 5.** *Propiedad intelectual.*

La reproducción de las obras que forman parte de la colección del museo se realizará sin finalidad lucrativa y, exclusivamente, para los fines de investigación, conservación y puesta en valor recogidos como objetivos de la Casa de la Arquitectura, y de conformidad con los artículos 35 y 37 del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril.

**Artículo 6.** *Órganos rectores.*

Los órganos rectores de la Casa de la Arquitectura son los siguientes:

a) La Dirección del museo, adscrita al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

b) El Patronato, como órgano consultivo colegiado que ejercerá sus competencias a través del Pleno y de la Comisión Permanente.

**Artículo 7.** *La Dirección.*

1. La persona titular de la Dirección del museo será nombrada y separada por la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana de entre las candidaturas propuestas por la Secretaría General de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura y su vinculación con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana se articulará a través de un contrato de alta dirección.

A tales efectos, se acudirá a un sistema de preselección que garantice la publicidad y concurrencia, y asegure la participación del Patronato del museo, con el asesoramiento de un comité formado por personas expertas y profesionales del mundo de la arquitectura y de su gestión.

La designación será de entre las personas preseleccionadas y atenderá a los principios del mérito y capacidad y a criterios de idoneidad.

2. Son funciones de la Dirección del museo, además de las establecidas en el artículo 16 del Reglamento de Museos de Titularidad Estatal y del Sistema Español de Museos, las siguientes:

a) Dirigir y coordinar, en el marco de los planes generales de actuación del museo, de su presupuesto y de las directrices emanadas del Patronato, las actividades del museo, sus diferentes órganos y unidades, así como su personal, orientado para la consecución del conjunto de las funciones y los objetivos señalados en el artículo 2.

b) Elaborar los planes generales de actuación, así como la memoria anual de actividades.

c) Impulsar la actividad investigadora del museo y definir las principales líneas de innovación del programa, acorde con los retos y oportunidades futuras.

d) Adoptar las medidas necesarias para que la conservación y protección del patrimonio histórico del museo quede garantizada, así como dirigir y supervisar todas las actividades relacionadas con la gestión de los fondos del museo.

e) Proponer, para su aprobación por el Patronato, la salida, cualquiera que sea su destino, de las obras artísticas o bienes de especial significado fuera de las instalaciones del museo o de los lugares determinados en los respectivos contratos de depósito y recabar, a tal fin, la preceptiva autorización del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. También le corresponde informar los depósitos o donaciones de bienes de interés cultural en el museo.

f) Facilitar al Ministerio de Cultura cuantos datos le sean requeridos sobre el registro de los bienes muebles de carácter histórico y artístico del museo, a los efectos previstos en el artículo 60 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

g) Mantener las relaciones protocolarias e institucionales del museo, sin perjuicio de las competencias del Patronato.

h) Realizar cualesquiera otras funciones de dirección no asignadas expresamente a otro órgano y cuantas funciones le correspondan de acuerdo con la naturaleza de su rango.

3. De acuerdo con el artículo 13 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en los supuestos previstos en dicho precepto, la persona titular de la Dirección del museo podrá ser suplida por la persona titular de la Subdirección General de la Casa de la Arquitectura.

**Artículo 8.** *El Patronato.*

1. El Patronato de la Casa de la Arquitectura ejercerá funciones asesoras, coordinadoras y de seguimiento, asegurando el adecuado vínculo de la entidad con la sociedad civil, la comunidad académica y el sector.

2. El Patronato está presidido por la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Ostentará la Vicepresidencia la persona titular de la Secretaría General de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura.

3. Las funciones de la Presidencia del Patronato son:

a) Ostentar la alta representación institucional del Patronato.

b) Acordar la convocatoria de las reuniones del Pleno del Patronato y de la Comisión Permanente, fijando el orden del día.

c) Presidir las sesiones del Pleno y de la Comisión Permanente, moderar el desarrollo de los debates y deliberaciones y suspenderlos por causas justificadas.

d) Visar los actos y certificaciones de los acuerdos adoptados por el Patronato.

e) Ejercer cuantas otras funciones sean inherentes a su condición de titular de la Presidencia del Patronato.

f) Nombrar y separar a los miembros de las diferentes vocalías, previas las consultas oportunas y de conformidad con un régimen de mayoría simple en el Patronato.

De acuerdo con el artículo 13 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, en los supuestos previstos en dicho precepto, la persona titular de la Presidencia del Patronato podrá ser suplida por la persona titular de la Vicepresidencia y, en ausencia de ésta, por la persona titular de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura.

4. El Patronato está integrado por vocalías natas y vocalías designadas.

5. Son titulares de las vocalías natas del Patronato:

a) La persona titular de la Secretaría General de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura.

b) La persona titular de la Subsecretaría de Vivienda y Agenda Urbana.

c) La persona titular de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura.

d) La persona titular de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Bellas Artes, del Ministerio de Cultura.

e) La persona titular de la Dirección de la Casa de la Arquitectura.

f) La persona titular de la Subdirección General de la Casa de la Arquitectura.

g) La persona titular de la Subdirección General de Arquitectura y Edificación.

h) La primera persona titular de la Dirección del Museo Nacional de Arquitectura y Urbanismo en el momento de su fundación.

i) La persona titular de la presidencia del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.

j) La persona titular de la presidencia del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España.

k) La persona titular de la presidencia de la Conferencia de Escuelas de Arquitectura de España.

l) Dos personas a propuesta de los respectivos Gobiernos de las comunidades autónomas. Consistirá en un sistema rotatorio, renovado cada tres años y que seguirá un orden alfabético para el turno de participación de cada gobierno autonómico.

6. El Patronato se compone además de seis vocalías designadas, que serán nombradas y separadas por la Presidencia del Patronato y a propuesta de la Vicepresidencia de acuerdo con el apartado 3.f). La propuesta de vocalías designadas deberá recaer en personas de reconocido prestigio en asuntos relacionados con la práctica, docencia, investigación o actividad curatorial en el ámbito de la disciplina.

Al menos una tercera parte de las vocalías designadas debe contar con la titulación habilitante para el ejercicio de la profesión de arquitectura.

La propuesta debe respetar y garantizar la presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Todas las vocalías designadas cesarán al término de su mandato, por renuncia, revocación, fallecimiento o incapacidad.

Las vocalías designadas desempeñarán sus funciones por períodos de tres años a contar desde la fecha de su nombramiento. Su mandato podrá ser renovado, por período de igual duración, requiriéndose autorización expresa por unanimidad del Patronato.

7. El Patronato de la Casa de la Arquitectura realiza las siguientes funciones:

a) Establecer los principios de organización y dirección del museo, fijando sus directrices generales de actuación y promoviendo su cumplimiento.

b) Aprobar los planes generales de actuación, así como la memoria anual de actividades.

c) Informar sobre las modificaciones en la agrupación de las colecciones del museo.

d) Informar el programa anual de exposiciones y adquisiciones y de sus modificaciones si las hubiere.

e) Fomentar la participación de la sociedad en el enriquecimiento de las colecciones del museo.

f) Proponer cuantas iniciativas puedan contribuir al mejor funcionamiento del museo y al cumplimiento de sus fines.

El Patronato, por conducto de la Dirección, podrá requerir la remisión de cuantos datos, informes y estudios considere de utilidad para el cumplimiento de sus funciones.

8. Integran el Pleno la totalidad de los miembros del Patronato.

Ostenta las funciones de secretaría del Pleno, asistiendo a sus reuniones con voz pero sin voto, la persona titular de la subdirección general determinada por la Secretaría General de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura. Al designar a la persona que ejerza la secretaría, se designará también a la persona que la sustituya.

Las sesiones del Pleno del Patronato son ordinarias y extraordinarias. El calendario de reuniones ordinarias del Pleno será acordado en su seno y se celebrarán, al menos, una vez al año. Las sesiones extraordinarias se celebrarán, previa convocatoria de la persona titular de la Presidencia del Patronato, por propia iniciativa o a solicitud motivada de la tercera parte de sus vocales o de la persona que ostente la Dirección del museo.

9. La Comisión Permanente está formada por la persona titular de la Secretaría General de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura, la persona titular de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura, la persona titular de la Dirección de la Casa de la Arquitectura, la persona titular de la Subdirección General de la Casa de la Arquitectura, la persona titular de la Subdirección General de Arquitectura y Edificación y una de las vocalías natas designada por mayoría por el Patronato de entre sus miembros. Ejerce la Presidencia de la Comisión Permanente la persona titular de la Vicepresidencia del Patronato. La secretaría de la Comisión Permanente se ejerce por la persona titular de la secretaría del Pleno.

La Comisión Permanente se reúne, en sesión ordinaria, al menos una vez cada trimestre, y en sesión extraordinaria previa convocatoria de la persona titular de la Presidencia, por propia iniciativa o a petición de una tercera parte de sus miembros.

Las funciones a desempeñar por la Comisión Permanente son las descritas en las letras b), c), d) y e) del apartado 7.

10. Sin perjuicio de las particularidades establecidas en este real decreto, el funcionamiento del Patronato atenderá a lo dispuesto en el título preliminar, capítulo II, sección 3.ª de la Ley 40/2015, de 1 de octubre.

**Artículo 9.** *Estructura orgánica y funcionamiento.*

1. De la dirección de la Casa de la Arquitectura dependerá la Subdirección General de la Casa de la Arquitectura, como órgano directivo.

2. De la Subdirección General de la Casa de la Arquitectura dependen las siguientes áreas, sin perjuicio de que puedan ampliarse o modificarse si las necesidades del museo así lo requieren a través de la modificación de la correspondiente relación de puestos de trabajo:

a) El Área de Programación.
b) El Área de Colecciones.
c) El Área de Investigación.
d) El Área de Comunicación.
e) El Área de Administración.

3. El Comité de Programación es el órgano consultivo encargado de garantizar el interés y relevancia de la programación del museo para el público general y especializado, en respuesta a condiciones a nivel local, nacional y global. En materia de iniciativas curatoriales que formen parte del programa de la Casa de la Arquitectura, el Comité supervisa y asesora sobre las temáticas y propuestas presentadas por la persona titular de la jefatura del Área de

Programación de acuerdo con la memoria anual de actividades aprobada por el Patronato y de acuerdo con las líneas de innovación propuestas por la Dirección del museo.

La persona titular de la jefatura del Área de Programación ejerce las funciones de secretaría del órgano colegiado, con voz, pero sin voto. La Presidencia del Comité recae sobre la Dirección del museo y actúan como vocales las personas al frente de la Subdirección General de la Casa de la Arquitectura y de las restantes jefaturas de área de la institución, además de tres personas externas elegidas y renovadas cada tres años por la Dirección del museo, entre profesionales independientes de reconocida competencia en estas materias.

Este Comité se reúne semestralmente en sesiones ordinarias, sin perjuicio de cuantas sesiones extraordinarias sean necesarias para la correcta actividad y funcionamiento del museo, previa convocatoria de la persona titular de la jefatura del Área de Programación, por iniciativa propia o a solicitud de la Dirección del museo.

El Comité de Programación elevará anualmente la propuesta de programación al Patronato para su aprobación.

4. El Comité de Adquisiciones es el órgano consultivo encargado de garantizar que las actividades de la Casa de la Arquitectura contribuyan al enriquecimiento del patrimonio material e inmaterial de la institución. Supervisa y asesora sobre las propuestas de mantenimiento y actualización de la colección del museo en respuesta a los grandes retos colectivos y sobre la planificación y administración del presupuesto de adquisición y de los fondos especiales de adquisición, en sintonía con la memoria anual de actividades aprobada por el Patronato y de acuerdo con las líneas de innovación propuestas por la Dirección del museo.

La persona titular de la jefatura del Área de Colecciones ejerce las funciones de secretaría del órgano colegiado, con voz, pero sin voto. La Presidencia del Comité recae sobre la Dirección del museo y actúan como vocales las personas titulares de la Subdirección General de la Casa de la Arquitectura y de las restantes jefaturas de área de la institución, además de tres personas externas elegidas y renovadas cada tres años por la Dirección del museo, entre profesionales independientes de reconocida competencia en estas materias.

Este Comité se reúne semestralmente en sesiones ordinarias, sin perjuicio de cuantas sesiones extraordinarias sean necesarias para la correcta actividad y funcionamiento del museo, previa convocatoria de la persona titular de la jefatura del Área de Colecciones, por iniciativa propia o a solicitud de la Dirección del museo.

El Comité de Adquisiciones elevará anualmente la propuesta de adquisiciones al Patronato para su aprobación.

**Disposición adicional primera.** *Constitución de la Casa de la Arquitectura.*

La Casa de la Arquitectura queda constituida tras la entrada en vigor de este real decreto.

**Disposición adicional segunda.** *Regulación de otros aspectos relativos al régimen del museo y relación de puestos de trabajo.*

La regulación de los restantes aspectos propios del museo de titularidad estatal no regulados en esta norma y no sujetos a reserva de real decreto se realizará mediante orden ministerial.

La relación de puestos de trabajo definirá el número de puestos necesarios para el desempeño de las funciones atribuidas por este real decreto a la Casa de la Arquitectura, así como sus características retributivas y de desempeño.

**Disposición adicional tercera.** *Supresión del Museo Nacional de Arquitectura y Urbanismo.*

1. Queda suprimido el Museo Nacional de Arquitectura y Urbanismo, creado por Real Decreto 1636/2006, de 29 de diciembre.

2. A partir de la entrada en vigor del presente real decreto, la Casa de la Arquitectura quedará subrogada, en su caso, en la totalidad de bienes, derechos y obligaciones del museo suprimido y le sucederá a éste en todas sus competencias y funciones.

Las menciones que la normativa vigente haga al museo se entenderán hechas a la Casa de la Arquitectura.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

Quedan derogados el Real Decreto 1636/2006, de 29 de diciembre, por el que se crea el Museo Nacional de Arquitectura y Urbanismo, la Orden Ministerial VIV/3210/2007, de 18 de octubre, relativa a la adscripción del Museo Nacional de Arquitectura y Urbanismo en el Ministerio de Vivienda y, en general, cuantas órdenes ministeriales se han dictado a fin de establecer el régimen jurídico de dicho museo y cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente real decreto.

**Disposición final primera.** *Título competencial.*

Este real decreto se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.28.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de museos, bibliotecas y archivos de titularidad estatal, sin perjuicio de su gestión por parte de las comunidades autónomas.

De lo establecido en esta disposición queda excluida la disposición final segunda, que se amparará en los títulos competenciales invocados en la norma que modifica.

**Disposición final segunda.** *Modificación del Real Decreto 1305/2009, de 31 de julio, por el que se crea la Red de Museos de España.*

Se modifica el apartado «Museo adscrito al Ministerio de Vivienda» del anexo I del Real Decreto 1305/2009, de 31 de julio, por el que se crea la Red de Museos de España, que queda redactado de la siguiente manera:

«Museo adscrito al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
La Casa de la Arquitectura.»

**Disposición final tercera.** *Modificación del Real Decreto 1009/2023, de 5 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.*

Se modifica la letra A) del apartado 1 del artículo 18 del Real Decreto 1009/2023, de 5 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, que queda redactada de la manera siguiente:

«A) La Secretaría de Estado de Ciencia, Innovación y Universidades, de la que dependen los siguientes órganos directivos:

1.º La Secretaría General de Investigación.
2.º La Secretaría General de Universidades.
3.º La Secretaría General de Innovación.
4.º El Comisionado del PERTE para la Salud de Vanguardia, con rango de Subsecretaría.
5.º La Dirección General de Planificación, Coordinación y Transferencia de Conocimiento.»

**Disposición final cuarta.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 18

## Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas

Ministerio de Sanidad y Consumo
«BOE» núm. 117, de 17 de mayo de 1989
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1989-11181

La Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, consagra como un derecho básico de los consumidores y usuarios «la información correcta sobre los diferentes productos o servicios» y la educación o divulgación para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute [artículo 2.1, d)], señalando expresamente que éste, junto con los demás derechos de los consumidores y usuarios, serán protegidos prioritariamente cuando guarden relación directa con productos o servicios de uso común, ordinario y generalizado (artículo 2.2).

La vivienda constituye en la actualidad uno de estos productos de uso ordinario y generalizado. Su utilización mediante compra o en arrendamiento, constituye una actividad no sólo cotidiana, sino de gran trascendencia en la vida del consumidor. La propia Ley 26/1984, parece entenderlo como se desprende del hecho significativo de la mención expresa a la vivienda en tres de sus artículos que son: Los artículos 5.2, j), 10.1, c), y 13.2 en los que se tratan aspectos como los materiales de construcción, gastos que pueden repercutir en el comprador y documentación a entregar en la adquisición de una vivienda.

El presente Real Decreto, surge así ante la necesidad de regular de forma sistemática un aspecto de especial trascendencia para el consumidor o usuario, como es la información que ha de serle suministrada en la adquisición o arrendamiento de una vivienda.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la citada Ley 26/1984, de 19 de julio, han sido oídos en consulta, tanto las Asociaciones de Consumidores y Usuarios, como de Empresarios relacionados con este sector.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Sanidad y Consumo, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 21 de abril de 1989,

DISPONGO:

**Artículo 1.**

1. El presente Real Decreto es de aplicación a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas que se efectúe en el marco de una actividad empresarial o profesional, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a

consumidores, conforme a los términos del artículo primero, apartados 2 y 3, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

A los efectos de este Real Decreto se consideran arrendamientos los que se hallan sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. Este Real Decreto no será de aplicación a las ventas que se efectúen mediante subasta pública, judicial o administrativa.

**Artículo 2.**

Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda expresando siempre si la misma se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido.

**Artículo 3.**

1. La oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico, y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma.

2. Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado.

**Artículo 4.**

Quienes realicen las actividades sujetas a este Real Decreto deberán tener a disposición del público, y en su caso, de las autoridades competentes, la información siguiente:

1. El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.

2. Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.

3. Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

4. Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.

5. Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.

6. Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

7. Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.

**Artículo 5.**

1. Cuando se promocionen viviendas para su venta se tendrá a disposición del público o de las autoridades competentes, además:

1. Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorios o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.

2. Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad.

Si la Comunidad de Propietarios ya está funcionando se facilitará un extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda objeto de la venta.

3. Información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la vivienda.

4. Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente:

a) Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

b) Los artículos 1.280, 1.º y 1.279 del Código Civil.

c) El derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

5. En el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificados se hará constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación.

6. Cuando se trate de primera transmisión se indicará el nombre y domicilio del Arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor.

**Artículo 6.**

1. La información será especialmente detallada y clara en cuanto al precio de venta, debiéndose tener a disposición del público y de las autoridades competentes una nota explicativa que contendrá los siguientes datos:

1.° Precio total de la venta, que se entenderá, que incluyen en su caso, los honorarios de Agente y el IVA, si la venta se halla sujeta a este impuesto. En otro caso se indicará la cuota que corresponda por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.° Forma de pago.–En el caso de preverse aplazamientos se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y fecha de vencimiento de unos y otros.

3.° Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.

4.° Si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda se indicará con claridad el Notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de esta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.

5.° Garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él, aplazado.

2. En la nota explicativa se hará constar que del impone total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente o por cuenta del adquirente antes de la formalización de la operación.

**Artículo 7.**

En el caso de que la vivienda no se encuentre totalmente terminada se deberá tener a disposición del público y de las autoridades competentes copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta según la Ley 57/1968, de 27 de julio.

**Artículo 8.**

Cuando se entreguen folletos o documentos similares se harán constar siempre en los mismos, al menos, los datos sobre ubicación y los contenidos en los números 1, 3, 4, 6 y 7 del artículo cuarto y los de los artículos 6.° y 7.°, con indicación del período de validez que tienen las menciones expresadas. También se harán constar los lugares en los que se encuentra a disposición del público, la información a que se refieren los artículos anteriores.

**Artículo 9.**

A la firma del contrato todo adquirente de vivienda comprendido en el ámbito de aplicación del presente Real Decreto tiene derecho a recibir a costa del vendedor copia de los documentos a que se refieren los artículos anteriores.

**Artículo 10.**

Los documentos contractuales de compra-venta o arrendamiento de viviendas deberán ir redactados con la debida claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato.

Igualmente deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que, entre otras, implica la prohibición de inclusión de cláusulas que:

A) No reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.

B) Impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnizaciones o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador o arrendatario con independencia del contrato principal. A tales efectos:

1. Las reformas de obra motivadas en causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción que hayan de originar modificación del precio estipulado, serán previamente comunicadas a los adquirentes quienes deberán dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca.

2. Las reformas que propongan los adquirentes serán asimismo objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados.

C) Supongan la repercusión al comprador o arrendatario de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no los sean directamente imputables.

D) Impongan, en la primera venta de viviendas, la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o cancelación).

**Artículo 11.**

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros Departamentos Ministeriales, dentro de sus atriuciones específicas, el incumplimiento de cualquiera de los preceptos contenidos en la presente disposición se considerará infracción en materia de protección al consumidor, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, cuya tipificación específica se contempla en los artículos 3.° y 5.° del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio, que regula las infracciones y sanciones en materia de defensa del consumidor y de la producción agroalimentaria.

2. Las infracciones a que se refiere el presente artículo se calificarán como leves, graves y muy graves, atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 35 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, así como en los artículos 6.°, 7.° y 8.º del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio.

3. Las infracciones a que se refiere el presente Real Decreto serán sancionadas con multa, de acuerdo con la graduación establecida en el artículo 36 de la Ley 26/1984, de 19 de julio.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

**Primera.**

La publicidad, promoción y oferta de viviendas de protección oficial se regirán por las correspondientes normas de su legislación específica y, en lo no previsto en ella, por lo dispuesto en el presente Real Decreto.

**Segunda.**

Lo establecido en este Real Decreto será de aplicación supletoria respecto de las Comunidades Autónomas que estatutariamente hayan asumido la competencia plena sobre la defensa de los consumidores y usuarios, excepto los artículos 3.º, apartado 2, y 10, que tendrán vigencia en todo el Estado, en virtud de lo dispuesto en la regla 8.º del artículo 149.1, de la Constitución Española.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La venta o arrendamiento de viviendas construidas y habitadas en el momento de la entrada en vigor del presente Real Decreto se ajustarán a las exigencias contenidas en el mismo, excepto los artículos 4.° 2, en cuanto se refiere al trazado de las instalaciones de los servicios y el artículo 5.° 1, 1).

A los efectos del presente Real Decreto, la venta precedida de la reforma completa o rehabilitación de la vivienda se considerará primera transmisión.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente disposición.

## DISPOSICIÓN FINAL

Este Real Decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación.

# § 19

## Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos

Ministerio de Justicia e Interior
«BOE» núm. 64, de 14 de marzo de 1996
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1996-5930

El apartado 2 de la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dispone que se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.

En el desarrollo de esta disposición adicional se ha tenido en cuenta que no hay motivos ni bases legales bastantes para estimar alterados los principios generales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral, que exigen, como regla, la titulación pública de los derechos inscribibles y su reflejo en el Registro por medio del asiento principal de inscripción. Por lo demás, se ha estimado que el fomento de esta inscripción por medio de las normas facilitadoras de este Real Decreto debe alcanzar a todos los arrendamientos urbanos, sean de vivienda o de uso distinto a ésta, a cuyo fin se ha incluido una reducción de los aranceles notariales y registrales del 25 por 100.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia e Interior, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de febrero de 1996,

D I S P O N G O :

**Artículo 1.** *Ambito de aplicación.*

El presente Real Decreto será de aplicación exclusivamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los arrendamientos urbanos celebrados a partir del día 1 de enero de 1995.

**Artículo 2.** *Títulos inscribibles.*

Serán títulos suficientes para practicar la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad la escritura pública notarial o la elevación a escritura pública del documento privado de este contrato.

**Artículo 3.** *Descripción de la finca.*

1. Cuando la finca arrendada conste inscrita bajo folio registral independiente, se consignarán por el Notario, incluso si no aparecen reflejados en el documento privado del

contrato, todos los datos sobre la población, calle, número y situación dentro del edificio de la finca arrendada, superficie y linderos de ésta. Se consignarán también los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su caso, el número correlativo que tuviere asignado la finca arrendada en la propiedad horizontal, así como la cuota de comunidad correspondiente a la misma cuando se haya pactado que los gastos generales sean a cuenta del arrendatario.

2. Si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda.

**Artículo 4.** *Otros datos del título.*

Se harán constar en éste, además de la identidad de los contratantes, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

**Artículo 5.** *Modificaciones posteriores.*

Los títulos señalados en el artículo 2 permitirán la inscripción en el Registro de la Propiedad de los subarriendos, cesiones, subrogaciones, prórrogas y cualesquiera otras modificaciones de los arrendamientos inscritos.

**Artículo 6.** *Inscripción en el Registro.*

1. El contrato inicial y sus modificaciones serán objeto de asiento de inscripción en el folio registral abierto a la finca arrendada.

2. No será obstáculo que suspenda la inscripción del contrato la circunstancia de que la finca arrendada no forme folio registral independiente en el Registro, siempre que el edificio en su conjunto o la totalidad de la finca figuren inscritos a nombre del arrendador. Bastará en este caso, sin necesidad de segregación o de constitución previa de la propiedad horizontal, que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos. La inscripción se practicará entonces en el folio abierto para la totalidad del edificio o de la finca.

No obstante, cuando a juicio del Registrador, la claridad de los asientos así lo requiera, o cuando lo solicite el presentante, la inscripción del arrendamiento de parte de la finca registral se practicará en folio independiente, bajo el mismo número y el de orden correlativo que le corresponda. La apertura del nuevo folio se hará constar por nota de referencia al margen de la inscripción de dominio.

**Artículo 7.** *Cancelación.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 353, apartado 3, del Reglamento Hipotecario, se cancelarán de oficio por el Registrador de la Propiedad las inscripciones de los arrendamientos urbanos de duración inferior a cinco años, cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional de éste.

2. Por el mismo procedimiento se cancelarán de oficio las inscripciones de los demás arrendamientos urbanos, una vez que haya transcurrido el plazo pactado y no conste en el Registro la prórroga del contrato.

3. La copia del acta notarial por la que el arrendatario notifica al arrendador su voluntad de no renovar el contrato, en los casos comprendidos en el párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, será título suficiente para la cancelación del arrendamiento.

4. Del mismo modo podrá cancelarse la inscripción en los supuestos comprendidos en dicho párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, mediante la presentación de la copia del acta notarial por la que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato, siempre que la notificación se haya hecho en tiempo oportuno y personalmente por el Notario en la forma prevenida por el artículo 202 del Reglamento Notarial.

**Artículo 8.** *Reducción de aranceles.*

Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, así como sus modificaciones, se beneficiarán de una reducción del 25 por 100 de los honorarios notariales y registrales que resulten de aplicación conforme al número 2 de sus respectivos aranceles.

**Disposición final primera.** *Normativa supletoria.*

En todo lo no previsto en este Real Decreto seguirán aplicables las normas notariales y registrales en vigor.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*

El presente Real Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 20

# Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias

Ministerio de la Presidencia
«BOE» núm. 287, de 30 de noviembre de 2007
Última modificación: 29 de junio de 2023
Referencia: BOE-A-2007-20555

I

Este real decreto legislativo cumple con la previsión recogida en la disposición final quinta de la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, que habilita al Gobierno para que, en el plazo 12 meses, proceda a refundir en un único texto la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y las normas de transposición de las directivas comunitarias dictadas en materia de protección de los consumidores y usuarios que inciden en los aspectos regulados en ella, regularizando, aclarando y armonizando los textos legales que tengan que ser refundidos.

Para la identificación de las normas objeto de refundición se ha considerado el listado del anexo de la Directiva 98/27/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 1998, relativa a las acciones de cesación en materia de protección de los intereses de los consumidores y usuarios, que identifica las disposiciones comunitarias dictadas en materia de protección de los consumidores y usuarios, y, en consecuencia, las normas de transposición respecto de las cuales debe examinarse la procedencia de su incorporación al texto refundido.

Analizado el anexo de la citada directiva, se integran en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias las normas de transposición de las directivas comunitarias que, dictadas en materia de protección de los consumidores y usuarios, inciden en los aspectos contractuales regulados en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y que establecen el régimen jurídico de determinadas modalidades de contratación con los consumidores, a saber: los contratos celebrados a distancia y los celebrados fuera de establecimiento comercial.

La regulación sobre garantías en la venta de bienes de consumo, constituye transposición de directiva comunitaria que incide en el ámbito de la garantía regulado por la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, procediéndose, igualmente a su refundición.

Asimismo, se incorpora a la refundición la regulación sobre viajes combinados, por tratarse de una norma de transposición de directiva comunitaria que se integra en el acervo

comunitario de protección de los consumidores y establece un régimen jurídico específico en la contratación con consumidores no afectado por las normas estatales sectoriales sobre turismo.

Además, se incorpora al texto refundido la regulación sobre la responsabilidad civil por daños causados por productos defectuosos, norma de transposición de directiva comunitaria que incide en aspectos esenciales regulados en la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, y que, como de manera unánime reconoce la doctrina y jurisprudencia requiere aclarar y armonizar sus respectivas regulaciones, al objeto de asegurar una adecuada integración entre ellas, superando aparentes antinomias.

Otras normas de transposición de las directivas comunitarias citadas en el anexo de la Directiva 98/27/CE, sin embargo, instrumentan regímenes jurídicos muy diversos que regulan ámbitos sectoriales específicos alejados del núcleo básico de la protección de los consumidores y usuarios.

Tal es el caso de las leyes que regulan los servicios de la sociedad de la información y el comercio electrónico, las normas sobre radiodifusión televisiva y la Ley 29/2006, de 26 de julio, de garantías y uso racional de los medicamentos y productos sanitarios.

La Ley 7/1995, de 23 de marzo, de crédito al consumo, aún cuando contiene una regulación específica de los contratos con consumidores, no se incorpora a la refundición en consideración a su incidencia específica, también, en el ámbito financiero. Tales circunstancias determinan que las prescripciones de la Ley de crédito al consumo se completen no sólo con las reglas generales contenidas en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, sino también con aquéllas propias reguladoras de los servicios financieros, en particular las referidas a las obligaciones de las entidades de crédito en relación con la información a los clientes, publicidad y transparencia de las operaciones. Por ello, se considera que se integra de manera más armónica la regulación sobre crédito al consumo en este grupo de disposiciones financieras. Coadyuva esta decisión la incorporación al ordenamiento jurídico interno, mediante Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, de la Directiva 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de septiembre de 2002, relativa a la comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, y por la que se modifican la Directiva 90/619/CEE del Consejo y las Directivas 97/7/CE y 98/27/CE.

El peculiar régimen de constitución de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y el establecimiento de normas tributarias específicas en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, que transpuso al ordenamiento jurídico interno la Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, desaconseja, asimismo, su inclusión en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias dada su indudable incidencia también en los ámbitos registral y fiscal, ajenos al núcleo básico de protección de los consumidores.

Tampoco es objeto de refundición la Ley 34/1998, de 11 de noviembre, General de Publicidad, ya que su ámbito subjetivo de aplicación incluye también las relaciones entre empresarios y su contenido está pendiente de revisión como consecuencia de la aprobación de la Directiva 2005/29/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas con los consumidores en el mercado interior, que debe ser incorporada a nuestro ordenamiento jurídico.

Por último, las normas reglamentarias que transponen directivas dictadas en materia de protección a los consumidores y usuarios, tales como las relativas a indicación de precios, etiquetado, presentación y publicidad de productos alimenticios, etcétera, no se incorporan al texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, toda vez que, como ha declarado el Consejo de Estado, la delegación legislativa no autoriza a incorporar al texto refundido disposiciones reglamentarias, ni para degradar el rango de las disposiciones legales excluyéndolas de la refundición.

En consecuencia, el cumplimiento del mandato contenido en la disposición final quinta de la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, exige incorporar al texto refundido de la Ley General para la Defensa de los

Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, la Ley 26/1991, de 21 de noviembre, sobre contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles; la regulación dictada en materia de protección a los consumidores y usuarios en la Ley 47/2002, de 19 de diciembre, de reforma de la Ley de Ordenación del Comercio Minorista, para la transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva sobre contratos a distancia; la Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo, la Ley 22/1994, de 6 de julio, de responsabilidad civil por los daños causados por productos defectuosos y la Ley 21/1995, de 6 de julio, sobre viajes combinados.

II

El texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias se estructura en cuatro libros.

El libro primero se divide en cinco títulos. El primero, relativo a las disposiciones generales, incorpora una delimitación del ámbito de aplicación de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y una lista de conceptos reiteradamente utilizados en ella, asegurando una mayor claridad en la redacción, evitando repeticiones innecesarias e integrando las lagunas que había identificado la doctrina. En este título se regulan, asimismo, los derechos de los consumidores y usuarios y la legislación básica sobre ellos.

El título II de este libro primero contiene la regulación del derecho de representación, consulta y participación e incorpora el régimen jurídico básico de las asociaciones de consumidores y usuarios adoptado en la modificación normativa introducida por la Ley de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.

En el título III del libro primero se incorpora la regulación en materia de cooperación institucional, especialmente relevante en la protección de los consumidores y usuarios teniendo en cuenta las competencias en la materia de las comunidades autónomas y de las entidades locales. Se integra así en un título específico la regulación de la Conferencia Sectorial de Consumo incorporada en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios en la modificación realizada por la Ley de mejora de los consumidores y usuarios y las disposiciones específicas sobre cooperación institucional en materia de formación y control de la calidad.

Se fundamentan, en consecuencia, las disposiciones de este título en el principio de cooperación, en relación con el cual el Tribunal Constitucional, entre otras en STC 13/2007, FJ 7, viene señalando que «las técnicas de cooperación y colaboración «son consustanciales a la estructura compuesta del Estado de las Autonomías» (STC 13/1992, de 6 de febrero, F.7; y en el mismo sentido SSTC 132/1996, de 22 de julio F.6 y 109/1998, de 21 de mayo, F.14) y que el principio de cooperación «que no necesita justificarse en preceptos constitucionales o estatutarios concretos» (STC 141/1993, de 22 de abril, F.6.ñ; y en el mismo sentido STC 194/2004, de 4 de noviembre, F.9) «debe presidir el ejercicio respectivo de competencias compartidas por el Estado y las comunidades autónomas (STC 13/1988, de 4 de febrero, F.2; en el mismo sentido, STC 102/1995, de 26 de junio, f. 31) (...)».

La sentencia del Tribunal Constitucional 15/1989, de 26 de enero de 1989, y el régimen jurídico vigente, atendiendo a las competencias asumidas por las comunidades autónomas y las entidades locales en materia de protección de los consumidores y usuarios, ha exigido regularizar y aclarar muchas de las disposiciones contenidas en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y ahora incorporadas al libro primero, títulos I y III.

En particular, se circunscriben las obligaciones impuestas a los medios de comunicación, a la radio y televisión de titularidad estatal, insertándose tales obligaciones en el ámbito de la potestad de autoorganización de la Administración General del Estado.

Igualmente, atendiendo a las competencias de las entidades locales en materia de defensa de los consumidores y usuarios y sin perjuicio de la participación de la asociación de entidades locales con mayor implantación en la Conferencia Sectorial de Consumo, conforme previene el artículo 5.8 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se

establece expresamente la cooperación institucional entre la Administración General del Estado y las entidades locales a través de la asociación con mayor implantación.

El título IV contiene las disposiciones en materia de procedimiento sancionador e infracciones y sanciones.

El título V, último del libro, articula el acceso a la justicia de los consumidores y, en particular, incorpora la regulación de las acciones de cesación frente a las conductas contrarias a la regulación contenida en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias y el Sistema Arbitral de Consumo.

En la regulación del Sistema Arbitral del Consumo contenida en el capítulo II de este título V, se incorporan las importantes modificaciones introducidas por la Ley de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, en el régimen jurídico de este eficaz mecanismo de resolución extrajudicial de conflictos.

Conforme a la regulación adoptada, los pactos de sumisión al arbitraje se conducen al momento en el que el consumidor puede evaluar correctamente el alcance de la decisión que, en la mayor parte de los casos, se ve obligado a adoptar, y que es aquél en el que surge la controversia. Se eleva con ello la protección del usuario ante fórmulas arbitrales no siempre lícitas y se garantiza la no renuncia previa a los derechos reconocidos legalmente. Esta regla se completa con la determinación de la nulidad de los pactos suscritos contraviniéndola, en aplicación de las previsiones de la propia Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios sobre la irrenunciabilidad de los derechos reconocidos por la ley al consumidor. La tipificación de su vulneración, como infracción de consumo, se deduce claramente de la letra k) del artículo 49.1 en el que se califica como tal el incumplimiento de los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidas en esta Ley y disposiciones que la desarrollen.

Se incorpora al articulado, asimismo, las precisiones introducidas por la reiterada Ley 44/2006, de 29 de diciembre, sobre la determinación reglamentaria de los supuestos en que podrá interponerse reclamación ante la Junta Arbitral Nacional frente a las resoluciones de las juntas arbitrales territoriales sobre admisión e inadmisión de solicitudes de arbitraje y el establecimiento, asimismo, en la norma reglamentaria, de los supuestos en que actuará un árbitro único en la administración del arbitraje de consumo.

El libro segundo, que regula relaciones jurídicas privadas, se estructura en cinco títulos. El título I, en el que se contienen las disposiciones generales de los contratos con los consumidores, siguiendo el régimen contenido en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y estableciendo, conforme a las previsiones de las normas que se incorporan al texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, el régimen común del derecho de desistimiento en aquellos contratos en los que se prevé tal derecho.

Se incorporan en este título las disposiciones introducidas por la Ley de mejora de la protección de los consumidores, en materia de contratos con los consumidores.

Esta ley, para evitar la imposición a los consumidores de obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos en el contrato y en coherencia con lo previsto en la Directiva 2005/29/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, sobre prácticas comerciales desleales, que prohíbe los obstáculos no contractuales para el ejercicio de tales derechos, y en tal sentido deberá ser transpuesta a nuestro ordenamiento jurídico, prohíbe las cláusulas contractuales que establezcan estas limitaciones y, en particular, la imposición de plazos de duración excesiva o las limitaciones que excluyan u obstaculicen el derecho del consumidor a poner fin al contrato.

En los contratos de prestación de servicios o suministro de bienes de tracto sucesivo o continuado, se han observado prácticas obstruccionistas al derecho del consumidor a ponerles fin. Para evitarlas, se introducen reformas para que quede claramente establecido, tanto en la fase previa de información como en la efectiva formalización contractual, el procedimiento mediante el cual el consumidor puede ejercitar este derecho y se asegura que pueda ejercitarlo en la misma forma en que contrató, sin sanciones o cargas.

Estas reglas se completan con dos previsiones. De un lado, la integración del contrato conforme a la buena fe objetiva, según las reglas de interpretación e integración del Código

Civil y las exigencias de la leal competencia. Se refuerza así la posición contractual del consumidor y se establece con claridad en la norma la interpretación que del artículo 1258 del Código Civil mantenían la doctrina y jurisprudencia más avanzada.

De otro lado, estableciendo la necesidad de que la información precontractual obligatoria se facilite al consumidor de forma gratuita, sin costes adicionales. Esta previsión tiene por objeto evitar prácticas lesivas, conforme a las cuales el cumplimiento de las obligaciones legales de los empresarios no sólo suponen costes adicionales a los consumidores, sino una retribución adicional al operador, mediante la utilización de las nuevas tecnologías. Nuevas tecnologías que, por otra parte, permiten la prestación gratuita de la información mínima exigible, conforme ya está previsto en algunos ámbitos de la actividad económica.

El título II establece el régimen jurídico en materia de cláusulas contractuales no negociadas individualmente y cláusulas abusivas, conforme a las previsiones contenidas en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Es en este título en el que quedan incorporadas las modificaciones introducidas por la Ley de mejora en materia de cláusulas y prácticas abusivas. Tal es el caso del fortalecimiento de la protección del consumidor adquirente de vivienda cuando se precisa el carácter abusivo de las cláusulas que le trasladen gastos que corresponden al profesional, como los impuestos en los que el sujeto pasivo es el vendedor, o los gastos de las conexiones a los suministros generales de la vivienda, con el fin de evitar cláusulas no negociadas que trasladan dichos gastos al consumidor.

Se incorporan, asimismo, las previsiones tendentes a dar mayor claridad en las modalidades de cálculo del precio de los contratos, evitando la facturación de servicios no prestados efectivamente.

En materia contractual, asimismo, se clarifica la equiparación entre las estipulaciones contractuales no negociadas y las prácticas no consentidas expresamente con idénticos efectos para los usuarios y en el ámbito sancionador.

Los títulos III y IV se destinan, respectivamente, a regular los contratos con consumidores celebrados a distancia y fuera de los establecimientos mercantiles.

Se incorporan así al texto refundido las disposiciones destinadas a regular las relaciones jurídicas con los consumidores en los contratos a distancia de bienes y servicios contenidas en la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, modificada por la Ley 47/2002, de 19 de diciembre, de reforma de la Ley 7/1996, de Ordenación del Comercio Minorista, para la transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva 97/7/CE, en materia de contratos a distancia y para la adaptación de la Ley a diversas directivas comunitarias.

Como consecuencia de esta refundición la regulación sobre contratos a distancia contenida en la Ley 7/1996, de 15 de enero, queda vigente para la regulación de las relaciones empresariales.

Igualmente se incorpora al texto refundido la regulación contenida en la Ley 26/1991, de 21 de noviembre, sobre contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles.

El título V, último del libro segundo, regula el régimen de garantías y servicios posventa, integrando armónicamente el régimen de garantías previsto en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y la regulación contenida en la Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo.

El libro tercero armoniza el régimen de responsabilidad civil por daños causados por productos defectuosos, previsto en la Ley 22/1994, de 6 de julio, y las disposiciones sobre responsabilidad contenidas en el capítulo VIII de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Este libro se divide en tres títulos. El título I en el que se contienen las disposiciones comunes en materia de responsabilidad por daños causados por bienes y servicios defectuosos, el título II en el que se regula la responsabilidad civil causada por productos defectuosos y el título III en el que se regula la responsabilidad causada por el resto de los bienes y servicios.

En el libro cuarto, por último, se incorpora la regulación específica sobre viajes combinados. Este libro de divide en dos títulos, el primero sobre disposiciones generales y el segundo sobre resolución del contrato y responsabilidades.

Las tres disposiciones transitorias del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias garantizan que no se altere el régimen transitorio respecto de la garantía comercial, mantienen el régimen transitorio en los bienes que han de ser considerados como bienes de naturaleza duradera y determinan la inaplicabilidad de la Ley 22/1994, de 6 de julio, a los productos que aún pudiera haber en nuestro mercado, puestos en circulación con anterioridad al 8 de julio de 1994.

En tres disposiciones finales se mantiene la habilitación al Gobierno para modificar las cuantías establecidas en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias y para el desarrollo reglamentario de lo dispuesto en la ley, manteniendo la aplicabilidad del régimen reglamentario en materia de infracciones y sanciones en los términos previstos en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

La atribución al Gobierno, en la disposición final segunda, de facultades de desarrollo reglamentario en el ámbito de sus competencias incluye las materias sobre las que el Estado tiene competencias exclusivas y excepcionalmente, en relación con las normas enumeradas en el apartado 2 de la disposición final primera del real decreto legislativo, en aquéllos supuestos en los conforme a la doctrina constitucional, y con el carácter de excepcionalidad proclamado por el Tribunal Constitucional, se justifica el recurso al reglamento para establecer normas básicas.

Conforme a esta doctrina, la invocación de esta «dispensa excepcional» de la suficiencia de rango normativo de las bases (STC 69/1988, 194/2004) sólo esta justificada en determinados supuestos. Así, «cuando resulta complemento indispensable para asegurar el mínimo común denominador establecido en las normas básicas» (entre otras SSTC 25/1983, 32/1983 y 48/1988); o «cuando, por la naturaleza de la materia, resultan complemento necesario para garantizar la consecución de la finalidad objetiva a que responde la competencia estatal sobre las bases» o, por último, cuando la ley formal no es el instrumento idóneo para regular exhaustivamente todos los aspectos básicos de la materia debido al «carácter marcadamente técnico o a la naturaleza coyuntural y cambiante» de los mismos» (STC 131/1996).

De este modo, siendo constitucionalmente admisible reconocer al Gobierno la potestad de complementar las normas básicas con disposiciones reglamentarias, tal posibilidad queda circunscrita a los supuestos en que tal facultad es constitucionalmente admisible conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional.

III

El texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias pretende, asimismo, aproximar la legislación nacional en materia de protección de los consumidores y usuarios a la legislación comunitaria, también en la terminología utilizada. Se opta por ello por la utilización de los términos consumidor y usuario y empresario.

Así, el concepto de consumidor y usuario se adapta a la terminología comunitaria, pero respeta las peculiaridades de nuestro ordenamiento jurídico en relación con las «personas jurídicas».

El consumidor y usuario, definido en la ley, es la persona física o jurídica que actúa en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. Esto es, que interviene en las relaciones de consumo con fines privados, contratando bienes y servicios como destinatario final, sin incorporarlos, ni directa, ni indirectamente, en procesos de producción, comercialización o prestación a terceros.

Se incorporan, asimismo, las definiciones de empresario, productor, producto y proveedor, al objeto de unificar la terminología utilizada en el texto. Las definiciones de empresario, productor y producto son las contenidas en las normas que se refunden. El concepto de proveedor es el de cualquier empresario que suministra o distribuye productos en el mercado, distinguiéndose del vendedor, que, aunque no se define, por remisión a la legislación civil es quien interviene en un contrato de compraventa, en el caso de esta ley, actuando en el marco de su actividad empresarial.

Por otra parte, las referencias a las Administraciones públicas competentes o la inclusión en el texto refundido de normas sobre contratos cuyo control administrativo está atribuido a

administraciones sectoriales distintas de las competentes en materia de consumo, no tiene efectos de atribución o modificación de las competencias administrativas atribuidas por la normativa estatal o autonómica que resulte de aplicación.

El texto refundido no prejuzga cuáles sean las Administraciones públicas competentes en relación con las materias contenidas en él, consciente de que la protección de los consumidores es una materia pluridisciplinar en la que concurren diversas Administraciones. Las Administraciones públicas competentes serán, en cada caso, las que tengan atribuida tal competencia por razón de la materia con pleno respeto a la autonomía organizativa de las distintas Administraciones involucradas, en particular en las materias relacionadas con la salud y el turismo.

IV

En la tramitación del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, se ha dado audiencia al Consejo de Consumidores y Usuarios y a las organizaciones empresariales más representativas y se ha contado con el parecer de las comunidades autónomas, de la Federación Española de Municipios y Provincias y del Consejo Económico y Social.

En su virtud, a propuesta de los Ministros de Sanidad y Consumo y de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 16 de noviembre de 2007,

D I S P O N G O :

**Artículo único.** *Aprobación del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.*

Se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, al que se incorpora lo dispuesto en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y la regulación sobre contratos con los consumidores o usuarios celebrados fuera de los establecimientos mercantiles y a distancia; las disposiciones sobre garantías en la venta de bienes de consumo; la regulación sobre responsabilidad civil por los daños causados por productos defectuosos y la regulación sobre viajes combinados.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

Se derogan las siguientes disposiciones:

1. Los artículos 48 y 65.1, letras n) y ñ) y la disposición adicional primera de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista. Igualmente se derogan en la disposición final única de la Ley 7/1996, de 15 de enero, las menciones que se realizan al artículo 48 y la disposición adicional primera en su párrafo primero e íntegramente su último párrafo.
2. La Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
3. Ley 26/1991, de 21 de noviembre, sobre contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles.
4. Ley 22/1994, de 6 de julio, de responsabilidad civil por los daños causados por productos defectuosos.
5. Ley 21/1995, de 6 de julio, reguladora de los viajes combinados
6. Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo

**Disposición final primera.** *Título competencial.*

1. El capítulo I del título I del libro primero, en el que se define su ámbito de aplicación y el artículo 10, tienen carácter básico en relación con los preceptos del apartado 2 de esta disposición y se dictan en el uso de competencias exclusivas del Estado en relación con las disposiciones del apartado 3.

2. Los artículos 8, 9, 17.1 y 3, 18, 23. 1 y 3, 25 y 26; los capítulos III y V del título I del libro primero y el título IV del libro primero tienen carácter básico al dictarse al amparo de las competencias que corresponden al Estado en el artículo 149.1.1.ª, 13.ª, 16.ª y 18.ª de la Constitución Española.

3. El artículo 24 y el título V del libro primero, los libros segundo, tercero y cuarto, las disposiciones transitorias y las disposiciones finales se dictan en base a las competencias exclusivas que corresponden al Estado en materia de legislación mercantil, procesal y civil, conforme al artículo 149.1. 6.ª y 8.ª de la Constitución española.

4. El resto de los preceptos del título II del libro primero serán de aplicación a las asociaciones de consumidores y usuarios de competencia estatal.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

## Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias

### LIBRO PRIMERO

### Disposiciones generales

### TÍTULO I

### Ámbito de aplicación y derechos básicos de los consumidores y usuarios

### CAPÍTULO I

### Ámbito de aplicación

**Artículo 1.** *Principios generales.*

En desarrollo del artículo 51.1 y 2 de la Constitución que, de acuerdo con el artículo 53.3 de la misma, tiene el carácter de principio informador del ordenamiento jurídico, esta norma tiene por objeto establecer el régimen jurídico de protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de las competencias del Estado.

En todo caso, la defensa de los consumidores y usuarios se hará en el marco del sistema económico diseñado en los artículos38 y 128 de la Constitución y con sujeción a lo establecido en el artículo 139.

**Artículo 2.** *Ámbito de aplicación.*

Está norma será de aplicación a las relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios.

**Artículo 3.** *Conceptos de consumidor y usuario y de persona consumidora vulnerable.*

1. A efectos de esta ley, y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.

Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.

2. Asimismo, a los efectos de esta ley y sin perjuicio de la normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación, tienen la consideración de personas consumidoras vulnerables respecto de relaciones concretas de consumo, aquellas personas físicas que, de forma individual o colectiva, por sus características, necesidades o circunstancias

personales, económicas, educativas o sociales, se encuentran, aunque sea territorial, sectorial o temporalmente, en una especial situación de subordinación, indefensión o desprotección que les impide el ejercicio de sus derechos como personas consumidoras en condiciones de igualdad.

**Artículo 4.** *Concepto de empresario.*

A efectos de lo dispuesto en esta norma, se considera empresario a toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.

**Artículo 5.** *Concepto de productor.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 138, a efectos de lo dispuesto en esta norma se considera productor al fabricante del bien o al prestador del servicio o su intermediario, o al importador del bien o servicio en el territorio de la Unión Europea, así como a cualquier persona que se presente como tal al indicar en el bien, ya sea en el envase, el envoltorio o cualquier otro elemento de protección o presentación, o servicio su nombre, marca u otro signo distintivo.

**Artículo 6.** *Concepto de producto.*

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 136, a los efectos de esta norma, es producto todo bien mueble conforme a lo previsto en el artículo 335 del Código Civil.

**Artículo 7.** *Concepto de proveedor.*

A efectos de esta norma es proveedor el empresario que suministra o distribuye productos en el mercado, cualquiera que sea el título o contrato en virtud del cual realice dicha distribución.

## CAPÍTULO II

## Derechos básicos de los consumidores y usuarios

**Artículo 8.** *Derechos básicos de los consumidores y usuarios.*

1. Son derechos básicos de los consumidores y usuarios y de las personas consumidoras vulnerables:

a) La protección contra los riesgos que puedan afectar su salud o seguridad.

b) La protección de sus legítimos intereses económicos y sociales; en particular frente a las prácticas comerciales desleales y la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos.

c) La indemnización de los daños y la reparación de los perjuicios sufridos.

d) La información correcta sobre los diferentes bienes o servicios en formatos que garanticen su accesibilidad y la educación y divulgación para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute, así como la toma de decisiones óptimas para sus intereses.

e) La audiencia en consulta, la participación en el procedimiento de elaboración de las disposiciones generales que les afectan directamente y la representación de sus intereses, a través de las asociaciones, agrupaciones, federaciones o confederaciones de consumidores y usuarios legalmente constituidas.

f) La protección de sus derechos mediante procedimientos eficaces, en especial en relación con las personas consumidoras vulnerables.

2. Los derechos de las personas consumidoras vulnerables gozarán de una especial atención, que será recogida reglamentariamente y por la normativa sectorial que resulte de aplicación en cada caso. Los poderes públicos promocionarán políticas y actuaciones tendentes a garantizar sus derechos en condiciones de igualdad, con arreglo a la concreta

situación de vulnerabilidad en la que se encuentren, tratando de evitar, en cualquier caso, trámites que puedan dificultar el ejercicio de los mismos.

**Artículo 9.** *Bienes y servicios de uso común.*

Los poderes públicos protegerán prioritariamente los derechos de los consumidores y usuarios cuando guarden relación directa con bienes o servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado.

**Artículo 10.** *Irrenunciabilidad de los derechos reconocidos al consumidor y usuario.*

La renuncia previa a los derechos que esta norma reconoce a los consumidores y usuarios es nula, siendo, asimismo, nulos los actos realizados en fraude de ley de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil.

## CAPÍTULO III

## Protección de la salud y seguridad

**Artículo 11.** *Deber general de seguridad.*

1. Los bienes o servicios puestos en el mercado deben ser seguros.
2. Se consideran seguros los bienes o servicios que, en condiciones de uso normales o razonablemente previsibles, incluida su duración, no presenten riesgo alguno para la salud o seguridad de las personas, o únicamente los riesgos mínimos compatibles con el uso del bien o servicio y considerados admisibles dentro de un nivel elevado de protección de la salud y seguridad de las personas.

**Artículo 12.** *Información a los consumidores y usuarios sobre los riesgos de los bienes o servicios.*

1. Los empresarios pondrán en conocimiento previo del consumidor y usuario, por medios apropiados, los riesgos susceptibles de provenir de una utilización previsible de los bienes y servicios, habida cuenta de su naturaleza, características, duración y de las personas a las que van destinados, conforme a lo previsto en el artículo 18 y normas reglamentarias que resulten de aplicación.
2. Los productos químicos y todos los artículos que en su composición lleven sustancias clasificadas como peligrosas deberán ir envasados con las debidas garantías de seguridad y llevar de forma visible las oportunas indicaciones que adviertan el riesgo de su manipulación.

**Artículo 13.** *Otras obligaciones específicas para la protección de la salud y seguridad de los consumidores y usuarios.*

Cualquier empresario que intervenga en la puesta a disposición de bienes y servicios a los consumidores y usuarios estará obligado, dentro de los límites de su actividad respectiva, a respetar las siguientes reglas:

a) La prohibición de tener o almacenar productos reglamentariamente no permitidos o prohibidos, en los locales o instalaciones de producción, transformación, almacenamiento o transporte de alimentos o bebidas.
b) El mantenimiento del necesario control de forma que pueda comprobarse con rapidez y eficacia el origen, distribución, destino y utilización de los bienes potencialmente inseguros, los que contengan sustancias clasificadas como peligrosas o los sujetos a obligaciones de trazabilidad.
c) La prohibición de venta a domicilio de bebidas y alimentos, sin perjuicio del reparto, distribución o suministro de los adquiridos o encargados por los consumidores y usuarios en establecimientos comerciales autorizados para venta al público, y del régimen de autorización de ventas directas a domicilio que vengan siendo tradicionalmente practicadas en determinadas zonas del territorio nacional.

d) El cumplimiento de la normativa que establezcan las entidades locales o, en su caso, las comunidades autónomas sobre los casos, modalidades y condiciones en que podrá efectuarse la venta ambulante de bebidas y alimentos.

e) La prohibición de suministro de bienes que carezcan de las marcas de seguridad obligatoria o de los datos mínimos que permitan identificar al responsable del bien.

f) La obligación de retirar, suspender o recuperar de los consumidores y usuarios, mediante procedimientos eficaces, cualquier bien o servicio que no se ajuste a las condiciones y requisitos exigidos o que, por cualquier otra causa, suponga un riesgo previsible para la salud o seguridad de las personas.

g) La prohibición de importar productos que no cumplan lo establecido en esta norma y disposiciones que la desarrollen.

h) Las exigencias de control de los productos manufacturados susceptibles de afectar a la seguridad física de las personas, prestando a este respecto la debida atención a los servicios de reparación y mantenimiento.

i) La prohibición de utilizar ingredientes, materiales y demás elementos susceptibles de generar riesgos para la salud y seguridad de las personas. En particular, la prohibición de utilizar tales materiales o elementos en la construcción de viviendas y locales de uso público.

**Artículo 14.** *Reglamentos de bienes y servicios.*

1. Los reglamentos reguladores de los diferentes bienes y servicios determinarán, en la medida que sea preciso para asegurar la salud y seguridad de los consumidores y usuarios:

a) Los conceptos, definiciones, naturaleza, características y clasificaciones.

b) Las condiciones y requisitos de las instalaciones y del personal cualificado que deba atenderlas.

c) Los procedimientos o tratamientos usuales de fabricación, distribución y comercialización, permitidos, prohibidos o sujetos a autorización previa.

d) Las reglas específicas sobre etiquetado, presentación y publicidad.

e) Los requisitos esenciales de seguridad, incluidos los relativos a composición y calidad.

f) Los métodos oficiales de análisis, toma de muestras, control de calidad e inspección.

g) Las garantías, responsabilidades, infracciones y sanciones.

h) El régimen de autorización, registro y revisión.

2. Para asegurar la protección de la salud y seguridad de los consumidores y usuarios las Administraciones públicas competentes podrán establecer reglamentariamente medidas proporcionadas en cualquiera de las fases de producción y comercialización de bienes y servicios, en particular en lo relativo a su control, vigilancia e inspección.

**Artículo 15.** *Actuaciones administrativas.*

1. Ante situaciones de riesgo para la salud y seguridad de los consumidores y usuarios, las Administraciones públicas competentes podrán adoptar las medidas que resulten necesarias y proporcionadas para la desaparición del riesgo, incluida la intervención directa sobre las cosas y la compulsión directa sobre las personas. En estos supuestos, todos los gastos que se generen serán a cargo de quien con su conducta los hubiera originado, con independencia de las sanciones que, en su caso, puedan imponerse. La exacción de tales gastos y sanciones podrá llevarse a cabo por el procedimiento administrativo de apremio.

2. Las Administraciones públicas, atendiendo a la naturaleza y gravedad de los riesgos detectados, podrán informar a los consumidores y usuarios afectados por los medios más apropiados en cada caso sobre los riesgos o irregularidades existentes, el bien o servicio afectado y, en su caso, las medidas adoptadas, así como de las precauciones procedentes, tanto para protegerse del riesgo, como para conseguir su colaboración en la eliminación de sus causas.

3. Los responsables de la coordinación de los sistemas estatales de intercambio de información integrados en los sistemas europeos de alertas, trasladarán las comunicaciones que reciban a las autoridades aduaneras cuando, conforme a la información facilitada en las comunicaciones, los productos o servicios alertados procedan de terceros países.

**Artículo 16.** *Medidas extraordinarias ante situaciones de urgencia y necesidad.*

Con carácter excepcional, ante situaciones de extrema gravedad que determinen una agresión indiscriminada a la salud y seguridad de los consumidores y usuarios en más de una comunidad autónoma, el Gobierno podrá constituir durante el tiempo imprescindible para hacer cesar la situación, un órgano en el que se integraran y participaran activamente las comunidades autónomas afectadas, que asumirá, las facultades administrativas que se le encomienden para garantizar la salud y seguridad de las personas, sus intereses económicos y sociales, la reparación de los daños sufridos, la exigencia de responsabilidades y la publicación de los resultados.

## CAPÍTULO IV

## Derecho a la información, formación y educación

**Artículo 17.** *Información, formación y educación de los consumidores y usuarios.*

1. Los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, fomentarán la formación y educación de los consumidores y usuarios, asegurarán que estos dispongan de la información precisa para el eficaz ejercicio de sus derechos y velarán para que se les preste la información comprensible sobre el adecuado uso y consumo de los bienes y servicios puestos a su disposición en el mercado.

2. Los medios de comunicación social de titularidad pública estatal dedicarán espacios y programas, no publicitarios, a la información y educación de los consumidores y usuarios. En tales espacios y programas, de acuerdo con su contenido y finalidad, se facilitará el acceso o participación de las asociaciones de consumidores y usuarios representativas y los demás grupos o sectores interesados, en la forma que se acuerde con dichos medios.

3. En el cumplimiento de lo dispuesto en los apartados anteriores, se prestará especial atención a aquellos sectores que, debido a su complejidad o características propias, cuenten con mayor proporción de personas consumidoras vulnerables entre sus clientes o usuarios, atendiendo de forma precisa a las circunstancias que generan la situación de concreta vulnerabilidad.

**Artículo 18.** *Etiquetado y presentación de los bienes y servicios.*

1. El etiquetado y presentación de los bienes y servicios y las modalidades de realizarlo deberán ser de tal naturaleza que no induzca a error al consumidor y usuario, especialmente:

a) Sobre las características del bien o servicio y, en particular, sobre su naturaleza, identidad, cualidades, composición, cantidad, duración, origen o procedencia y modo de fabricación o de obtención.

b) Prohibiendo ambigüedades sobre su contenido, y en especial respecto a los alérgenos alimentarios, debiendo ser el etiquetado claro y riguroso en la información exacta del contenido.

c) Atribuyendo al bien o servicio efectos o propiedades que no posea.

d) Sugiriendo que el bien o servicio posee características particulares, cuando todos los bienes o servicios similares posean estas mismas características.

2. Sin perjuicio de las exigencias concretas que se establezcan reglamentariamente y de la normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación, que prestarán especial atención a las personas consumidoras vulnerables, todos los bienes y servicios puestos a disposición de los consumidores y usuarios deberán ser de fácil acceso y comprensión, ofrecidos en formatos que garanticen su accesibilidad y, en todo caso, incorporar, acompañar o, en último caso, permitir obtener, de forma clara y comprensible, información veraz, eficaz, suficiente y accesible sobre sus características esenciales, en particular sobre las siguientes:

a) Nombre y dirección completa del productor.

b) Naturaleza, composición y finalidad.

c) Calidad, cantidad, categoría o denominación usual o comercial, si la tienen.

d) Fecha de producción o suministro y lote, cuando sea exigible reglamentariamente, plazo recomendado para el uso o consumo o fecha de caducidad.

e) Instrucciones o indicaciones para su correcto uso o consumo, así como la correcta gestión sostenible de sus residuos, advertencias y riesgos previsibles.

f) Información sobre los servicios de información y atención al cliente así como los procedimientos de interposición de quejas y reclamaciones.

3. Sin perjuicio de las excepciones previstas legal o reglamentariamente, las indicaciones obligatorias del etiquetado y presentación de los bienes o servicios comercializados en España deberán figurar, al menos, en castellano, lengua española oficial del Estado.

## CAPÍTULO V

## Protección de los legítimos intereses económicos de los consumidores y usuarios

**Artículo 19.** *Principio general y prácticas comerciales.*

1. Los legítimos intereses económicos y sociales de los consumidores y usuarios deberán ser respetados en los términos establecidos en esta norma, aplicándose, además, lo previsto en las normas civiles y mercantiles, en las regulaciones sectoriales de ámbito estatal, así como en la normativa comunitaria y autonómica que resulten de aplicación.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes, para la protección de los legítimos intereses económicos y sociales de los consumidores y usuarios, las prácticas comerciales de los empresarios dirigidas a ellos están sujetas a lo dispuesto en esta ley, en la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, y en la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, no obstante la normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran prácticas comerciales de los empresarios con los consumidores y usuarios todo acto, omisión, conducta, manifestación o comunicación comercial, incluida la publicidad y la comercialización, directamente relacionada con la promoción, la venta o el suministro de bienes o servicios, incluidos los bienes inmuebles, así como los derechos y obligaciones, con independencia de que sea realizada antes, durante o después de una operación comercial.

No tienen la consideración de prácticas comerciales las relaciones de naturaleza contractual, que se regirán conforme a lo previsto en el artículo 59.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no obsta la aplicación de:

a) Las normas que regulen las prácticas comerciales que puedan afectar a la salud y seguridad de los consumidores y usuarios, incluidas las relativas a la seguridad de bienes y servicios.

b) Las normas sobre certificación y grado de pureza de los objetos fabricados con metales preciosos.

4. Las normas previstas en esta ley en materia de prácticas comerciales y las que regulan las prácticas comerciales en materia de medicamentos, etiquetado, presentación y publicidad de los productos, indicación de precios, aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, crédito al consumo, comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores y usuarios, comercio electrónico, inversión colectiva en valores mobiliarios, normas de conducta en materia de servicios de inversión, oferta pública o admisión de cotización de valores y seguros, incluida la mediación y cualesquiera otras normas de carácter sectorial que regulen aspectos concretos de las prácticas comerciales desleales previstos en normas comunitarias prevalecerán en caso de conflicto sobre la legislación de carácter general aplicable a las prácticas comerciales desleales.

El incumplimiento de las disposiciones a que hace referencia este apartado será considerado en todo caso práctica desleal por engañosa, en iguales términos a lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, en relación con las prácticas engañosas reguladas en los artículos 20 a 27 de dicha ley.

5. En relación con las prácticas comerciales relativas a servicios financieros y bienes inmuebles, y en el ámbito de las telecomunicaciones o energético, podrán establecerse

normas legales o reglamentarias que ofrezcan una mayor protección al consumidor o usuario.

6. Las políticas públicas que inciden en el ámbito del consumo y las prácticas comerciales orientadas a las personas consumidoras vulnerables estarán destinadas, en su caso y siempre dentro del ámbito de las relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios, a prever y remover, siempre que sea posible, las circunstancias que generan la situación de vulnerabilidad, así como a paliar sus efectos y a garantizar el ejercicio de sus derechos en condiciones de igualdad, en particular en relación con las comunicaciones comerciales o información precontractual facilitada, la atención post contractual o el acceso a bienes o servicios básicos.

7. La Administración pública competente, con el fin de proteger en mayor medida los intereses legítimos de los consumidores y usuarios, podrá restringir, en los términos que se establezca, determinadas formas y aspectos de las visitas no solicitadas efectuadas por el empresario en el domicilio del consumidor y usuario o las excursiones organizadas por el mismo con el objetivo o efecto de promocionar o vender bienes o servicios. Las disposiciones que se adopten serán proporcionadas y no discriminatorias, sin que en ningún caso puedan implicar la prohibición de los citados canales de venta, salvo cuando se basen en motivos distintos a la protección de los consumidores, tales como el interés público o el respeto de la vida privada de los mismos.

**Artículo 20.** *Información necesaria en la oferta comercial de bienes y servicios.*

1. Las prácticas comerciales que, de un modo adecuado al medio de comunicación utilizado, incluyan información sobre las características del bien o servicio y su precio, posibilitando que el consumidor o usuario tome una decisión sobre la contratación, y siempre que no pueda desprenderse claramente del contexto, deberán contener, al menos, la siguiente información:

a) Nombre, razón social y domicilio completo del empresario responsable de la oferta comercial y, en su caso, nombre, razón social y dirección completa del empresario por cuya cuenta actúa.

b) Las características esenciales del bien o servicio de una forma adecuada a su naturaleza y al medio de comunicación utilizado.

c) El precio final completo, incluidos los impuestos, desglosando, en su caso, el importe de los incrementos o descuentos que sean de aplicación a la oferta y los gastos adicionales que se repercutan al consumidor o usuario.

En el resto de los casos en que, debido a la naturaleza del bien o servicio, no pueda fijarse con exactitud el precio en la oferta comercial, deberá informarse sobre la base de cálculo que permita al consumidor o usuario comprobar el precio. Igualmente, cuando los gastos adicionales que se repercutan al consumidor o usuario no puedan ser calculados de antemano por razones objetivas, debe informarse del hecho de que existen dichos gastos adicionales y, si se conoce, su importe estimado.

d) Los procedimientos de pago y los plazos de entrega y ejecución del contrato, cuando se aparten de las exigencias de la diligencia profesional, entendiendo por tal el nivel de competencia y cuidados especiales que cabe esperar de un empresario conforme a las prácticas honestas del mercado.

e) En su caso, existencia del derecho de desistimiento.

f) En el caso de bienes y servicios ofrecidos en mercados en línea, si el tercero que ofrece el bien o servicio tiene la condición de empresario o no, con arreglo a su declaración al proveedor del mercado en línea.

2. A efectos del cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior y sin perjuicio de la normativa sectorial que en su caso resulte de aplicación, la información necesaria a incluir en la oferta comercial deberá facilitarse a los consumidores o usuarios, principalmente cuando se trate de personas consumidoras vulnerables, en términos claros, comprensibles, veraces y en un formato que garantice su accesibilidad, de forma que aseguren su adecuada comprensión y permitan la toma de decisiones óptimas para sus intereses.

3. Las prácticas comerciales consistentes en ofrecer a los consumidores y usuarios la posibilidad de buscar bienes y servicios ofertados por distintos empresarios o consumidores

y usuarios sobre la base de una consulta en forma de palabra clave, expresión u otro tipo de dato introducido, independientemente de dónde se realicen las transacciones en último término, deberán contener, en una sección específica de la interfaz en línea que sea fácil y directamente accesible desde la página en la que se presenten los resultados de la búsqueda, la siguiente información:

a) Información general relativa a los principales parámetros que determinan la clasificación de los bienes y servicios presentados al consumidor y usuario como resultado de la búsqueda.

b) La importancia relativa de dichos parámetros frente a otros.

El presente apartado no se aplicará a proveedores de motores de búsqueda en línea, tal como se definen en el artículo 2.6) del Reglamento (UE) 2019/1150 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre el fomento de la equidad y la transparencia para los usuarios profesionales de servicios de intermediación en línea.

4. Las prácticas comerciales en las que un empresario facilite el acceso a las reseñas de los consumidores y usuarios sobre bienes y servicios deberán contener información sobre el hecho de que el empresario garantice o no que dichas reseñas publicadas han sido efectuadas por consumidores y usuarios que han utilizado o adquirido realmente el bien o servicio. A tales efectos, el empresario deberá facilitar información clara a los consumidores y usuarios sobre la manera en que se procesan las reseñas.

5. La carga de la prueba en relación con el cumplimiento de los requisitos de información establecidos en este artículo incumbirá al empresario.

6. El incumplimiento de lo dispuesto en los apartados anteriores será considerado una práctica desleal por engañosa en el sentido del artículo 7 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal.

**Artículo 20 bis.** *Medidas correctoras como consecuencia de las prácticas comerciales desleales a disposición de los consumidores y usuarios perjudicados.*

1. Para el ejercicio de las acciones contempladas en el artículo 32.1, 1.ª a 4.ª de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, se considerará acreditado, salvo prueba en contrario, el uso de prácticas comerciales desleales contra los consumidores y usuarios que haya sido constatado en una resolución firme de una autoridad competente o de un órgano jurisdiccional.

2. Las personas que hubieran realizado de forma conjunta la infracción referida en el apartado anterior serán solidariamente responsables del resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados.

3. En ningún caso, la existencia de una práctica comercial desleal puede ser utilizada en contra de los intereses de los consumidores y usuarios.

**Artículo 21.** *Régimen de comprobación y servicios de atención al cliente.*

1. El régimen de comprobación, reclamación, garantía y posibilidad de renuncia o devolución que se establezca en los contratos, deberá permitir que el consumidor y usuario se asegure de la naturaleza, características, condiciones y utilidad o finalidad del bien o servicio; pueda reclamar con eficacia en caso de error, defecto o deterioro; pueda hacer efectivas las garantías de calidad o nivel de prestación ofrecidos, y obtener la devolución equitativa del precio de mercado del bien o servicio, total o parcialmente, en caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso.

La devolución del precio del producto habrá de ser total en el caso de falta de conformidad del producto con el contrato, en los términos previstos en el título V del libro II.

2. Las oficinas y servicios de información y atención al cliente que las empresas pongan a disposición del consumidor y usuario deberán asegurar que éste tenga constancia de sus quejas y reclamaciones, mediante la entrega de una clave identificativa y un justificante por escrito, en papel o en cualquier otro soporte duradero. Si tales servicios utilizan la atención telefónica o electrónica para llevar a cabo sus funciones deberán garantizar una atención personal directa, más allá de la posibilidad de utilizar complementariamente otros medios técnicos a su alcance.

Las oficinas y servicios de información y atención al cliente serán diseñados utilizando medios y soportes que sigan los principios de accesibilidad universal y, en su caso, medios alternativos para garantizar el acceso a los mismos.

Se deberán identificar claramente los servicios de atención al cliente en relación a las otras actividades de la empresa, prohibiéndose expresamente la utilización de este servicio para la utilización y difusión de actividades de comunicación comercial de todo tipo.

En caso de que el empresario ponga a disposición de los consumidores y usuarios una línea telefónica a efectos de comunicarse con él en relación con el contrato celebrado, el uso de tal línea no podrá suponer para el consumidor y usuario un coste superior al coste de una llamada a una línea telefónica fija geográfica o móvil estándar.

En el supuesto de utilizarse, de acuerdo con el párrafo anterior, una línea telefónica de tarificación especial que suponga un coste para el consumidor o usuario, el empresario facilitará al consumidor, junto con la información sobre dicha línea telefónica de tarificación especial y en igualdad de condiciones, información sobre un número geográfico o móvil alternativo.

No obstante lo anterior, en los supuestos de servicios de carácter básico de interés general, las empresas prestadoras de los mismos deberán disponer, en cualquier caso, de un teléfono de atención al consumidor gratuito. A estos efectos, tendrán la consideración de servicios de carácter básico de interés general los de suministro de agua, gas, electricidad, financieros y de seguros, postales, transporte aéreo, ferroviario y por carretera, protección de la salud, saneamiento y residuos, así como aquellos que legalmente se determinen.

3. En todo caso, y con pleno respeto a lo dispuesto en los apartados precedentes, los empresarios pondrán a disposición de los consumidores y usuarios información sobre la dirección postal, número de teléfono, fax, cuando proceda, y dirección de correo electrónico en los que el consumidor y usuario, cualquiera que sea su lugar de residencia, pueda interponer sus quejas y reclamaciones o solicitar información sobre los bienes o servicios ofertados o contratados. Los empresarios comunicarán además su dirección legal si esta no coincidiera con la dirección habitual para la correspondencia.

Los empresarios deberán dar respuesta a las reclamaciones recibidas en el plazo más breve posible y, en todo caso, en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la reclamación.

4. En el supuesto de que el empresario no hubiera resuelto satisfactoriamente una reclamación interpuesta directamente ante el mismo por un consumidor, este podrá acudir a una entidad de resolución alternativa notificada a la Comisión Europea, de conformidad con lo previsto en la ley por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo.

Los empresarios facilitarán el acceso a este tipo de entidades, proporcionando a los consumidores la información a la que vienen obligados por el artículo 41 de dicha ley.

## TÍTULO II

## Derecho de representación, consulta y participación y régimen jurídico de las asociaciones de consumidores y usuarios

### CAPÍTULO I

### Régimen jurídico básico de las asociaciones de consumidores y usuarios

**Artículo 22.** *Objeto.*

Este título tiene por objeto adoptar, conforme a lo previsto en el artículo 1.3 de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación, el régimen básico de las asociaciones de consumidores y la regulación específica a la que quedan sometidas las asociaciones de consumidores y usuarios de ámbito supraautonómico.

**Artículo 23.** *Concepto y fines.*

1. Son asociaciones de consumidores y usuarios las organizaciones sin ánimo lucro que, constituidas conforme a lo previsto en la legislación sobre asociaciones y reuniendo los requisitos específicos exigidos en esta norma y sus normas de desarrollo y, en su caso, en la legislación autonómica que les resulte de aplicación, tengan como finalidad la defensa de los derechos e intereses legítimos de los consumidores, incluyendo su información, formación y educación, bien sea con carácter general, bien en relación con bienes o servicios determinados.

También son asociaciones de consumidores y usuarios las entidades constituidas por consumidores con arreglo a la legislación de cooperativas, que respeten los requisitos básicos exigidos en esta norma y entre cuyos fines figure, necesariamente, la educación y formación de sus socios, y estén obligadas a constituir un fondo con tal objeto, según su legislación específica.

2. Las asociaciones de consumidores y usuarios podrán integrarse en uniones, federaciones o confederaciones que tengan idénticos fines y cumplan los requisitos específicos exigidos por esta norma.

3. Las asociaciones de consumidores y usuarios deben actuar para el cumplimiento de sus fines con independencia frente a los operadores del mercado y a los poderes públicos, sin que la obtención de subvenciones u otros recursos públicos concedidos en base a criterios de objetividad puedan mermar tal independencia.

**Artículo 24.** *Legitimación de las asociaciones de consumidores y usuarios.*

1. Las asociaciones de consumidores y usuarios constituidas conforme a lo previsto en este título y en la normativa autonómica que les resulte de aplicación, son las únicas legitimadas para actuar en nombre y representación de los intereses generales de los consumidores y usuarios.

Las asociaciones o cooperativas que no reúnan los requisitos exigidos en este título o en la normativa autonómica que les resulte de aplicación, sólo podrán representar los intereses de sus asociados o de la asociación, pero no los intereses generales, colectivos o difusos, de los consumidores.

2. A efectos de lo previsto en el artículo 11.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tendrán la consideración legal de asociaciones de consumidores y usuarios representativas las que formen parte del Consejo de Consumidores y Usuarios, salvo que el ámbito territorial del conflicto afecte fundamentalmente a una comunidad autónoma, en cuyo caso se estará a su legislación específica.

**Artículo 25.** *Uso exclusivo de la denominación de asociación de consumidores y usuarios.*

Se prohíbe utilizar los términos consumidor o usuario, la denominación de asociación de consumidores y usuarios o cualquier otra expresión similar que induzca a error o confusión sobre su naturaleza o su legitimidad para la defensa de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, a aquellas organizaciones que no reúnan los requisitos exigidos en esta norma o en la normativa autonómica que les resulte de aplicación.

**Artículo 26.** *Pérdida de la condición de asociación de consumidores y usuarios.*

Las asociaciones de consumidores y usuarios que incurran en alguna de las prohibiciones previstas por la legislación que les resulte de aplicación perderán, en todo caso y por un período no inferior a los cinco años siguientes desde que dejaron de concurrir tales circunstancias, su condición de asociación de consumidores y usuarios.

CAPÍTULO II

**Independencia y transparencia de las asociaciones de consumidores y usuarios**

**Artículo 27.** *Requisitos de independencia.*

En cumplimiento del deber de independencia, en particular, las asociaciones de consumidores no podrán:

a) Incluir como asociados a personas jurídicas con ánimo de lucro.

b) Percibir ayudas económicas o financieras de las empresas o grupo de empresas que suministran bienes o servicios a los consumidores o usuarios.

No tendrán la consideración de ayudas económicas las aportaciones que se realicen en las condiciones de transparencia establecidas en esta norma y normas reglamentarias, no mermen la independencia de la asociación y tengan su origen en los convenios o acuerdos de colaboración regulados en este capítulo.

c) Realizar comunicaciones comerciales de bienes y servicios.

A estos efectos se entiende por comunicación comercial todo acto, conducta o manifestación, incluida la publicidad, no meramente informativa, que se relacione directamente con la promoción o venta de bienes y servicios.

d) Autorizar el uso de su denominación, imagen o cualquier otro signo representativo en la publicidad comercial realizada por los operadores del mercado, o no realizar las actuaciones tendentes a impedir dicha utilización, a partir del momento en que se tenga conocimiento de esta conducta.

A estos efectos no se considerarán operadores de mercado las sociedades mercantiles en las que participen las asociaciones de consumidores en los términos contemplados en el artículo siguiente.

e) Dedicarse a actividades distintas de la defensa de los intereses de los consumidores o usuarios, salvo lo previsto en el artículo 23.1, párrafo segundo.

f) Incumplir las obligaciones de transparencia previstas en los artículos 29 a 31, ambos inclusive.

g) Actuar la organización o sus representantes legales con manifiesta temeridad, judicialmente apreciada.

h) Incumplir cualquier otra obligación impuesta a las asociaciones de consumidores y usuarios, legal o reglamentariamente.

**Artículo 28.** *Participación en sociedades mercantiles.*

1. Las asociaciones de consumidores podrán participar en sociedades mercantiles siempre que éstas reúnan los siguientes requisitos:

a) Tengan como objeto social exclusivo el desarrollo de actividades instrumentales concretamente delimitadas que sirvan a los fines de información, formación y defensa de los consumidores y usuarios.

b) Su capital social corresponda íntegramente a asociaciones de consumidores que reúnan los requisitos exigidos por la legislación que les resulte de aplicación y cuyos beneficios sólo se repartan entre las asociaciones de consumidores que participen en el capital social.

Estas sociedades mercantiles están sometidas a las prohibiciones previstas en el artículo anterior y a la obligación de depositar sus cuentas, que en todo caso deberán ajustarse a la normativa que les resulte de aplicación según su naturaleza, en el Instituto Nacional del Consumo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.

2. Del cumplimiento por estas sociedades mercantiles de lo dispuesto en este título, serán responsables las asociaciones de consumidores que participen en su capital social en los términos previstos en ella, pudiendo derivar, en su caso, en la pérdida de la condición de asociación de consumidores.

**Artículo 29.** *Definición del marco de colaboración con los operadores del mercado.*

1. Estatutariamente o por acuerdo adoptado en asamblea general, las asociaciones de consumidores y usuarios definirán, con pleno respeto a lo establecido en esta norma, cuál es el marco legítimo de su colaboración con los operadores del mercado de cualquier sector de actividad, en defensa de los derechos de los consumidores y la leal competencia, así como los supuestos en que podrán celebrarse convenios o acuerdos de colaboración con éstos, su alcance y modo de instrumentarlos.

2. Los estatutos o acuerdos de asamblea general en los que se establezca este marco de colaboración con los operadores del mercado de las asociaciones de ámbito supraautonómico, se depositarán en el Instituto Nacional del Consumo y en la Secretaría del Consejo de Consumidores y Usuarios.

**Artículo 30.** *Convenios o acuerdos de colaboración.*

Los convenios o acuerdos de colaboración, de duración temporal o indefinida, de las asociaciones de consumidores y usuarios con empresas, agrupaciones o asociaciones de empresas, fundaciones o cualquier organización sin ánimo de lucro deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener como finalidad exclusiva el desarrollo de proyectos específicos de información, formación y defensa de los consumidores y usuarios, mejorando su posición en el mercado.

b) Respetar los principios de independencia y transparencia.

c) Consistir en la realización de actuaciones, trabajos, estudios o publicaciones de interés general para los consumidores y usuarios.

d) Ser depositados, así como sus modificaciones, prórrogas o denuncias, en el Instituto Nacional del Consumo y en la Secretaría del Consejo de Consumidores y Usuarios.

**Artículo 31.** *Depósito de las cuentas anuales.*

Las cuentas anuales de las asociaciones de consumidores y usuarios se depositarán en el Instituto Nacional del Consumo en el plazo de un mes desde el día siguiente a la fecha de su aprobación por los órganos estatutarios correspondientes.

Tales cuentas anuales, integradas por el balance, la cuenta de resultados y la memoria, deberán formularse de conformidad con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos, aprobadas por el artículo 1 del Real Decreto 776/1998, de 30 de abril.

**Artículo 32.** *Publicidad de la información depositada por las asociaciones de consumidores y usuarios.*

1. La información depositada por las asociaciones de consumidores y usuarios a que se refieren los artículos precedentes será pública.

2. Reglamentariamente podrán establecerse los plazos, condiciones y requisitos adicionales de las obligaciones de depósito y acceso reguladas en este capítulo.

## CAPÍTULO III

## Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios

**Artículo 33.** *Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios.*

1. Las asociaciones de consumidores y usuarios de ámbito estatal y todas aquéllas que no desarrollen principalmente sus funciones en el ámbito de una comunidad autónoma, deberán figurar inscritas en el Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios que se gestiona en el Instituto Nacional del Consumo.

Tras su denominación, estas asociaciones de consumidores y usuarios indicarán su número de inscripción registral.

2. El cumplimiento de los requisitos exigidos en los capítulos I y II de este título será condición indispensable para acceder a la inscripción en el Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios.

No obstante lo previsto en el párrafo anterior, reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos de implantación territorial, número de asociados y programas de actividades a desarrollar que deberán acreditar las asociaciones de consumidores y usuarios para su inscripción en el Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios.

**Artículo 34.** *Control de los requisitos exigidos para la inscripción.*

El Instituto Nacional del Consumo podrá pedir a las asociaciones de consumidores y usuarios que soliciten su inscripción en el Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios o a las ya inscritas en él, cuanta documentación e información sea precisa para verificar el cumplimiento y mantenimiento de los requisitos exigidos en este título.

Asimismo, podrán realizar, por sí o mediante la contratación con entidades externas e independientes, auditorias de cuentas con idéntica finalidad.

**Artículo 35.** *Exclusión del Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios.*

1. La realización por las asociaciones de consumidores y usuarios inscritas en el Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios de alguna de las actuaciones prohibidas por los artículos 23.3, 27 y 28 dará lugar a su exclusión de dicho registro, previa tramitación del procedimiento administrativo previsto reglamentariamente.

2. La resolución de exclusión del Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios determinará la pérdida de esta condición, en todo caso, y por un período no inferior a cinco años desde la fecha de la exclusión, sin perjuicio del mantenimiento de su personalidad jurídica con arreglo a la legislación general de asociaciones o cooperativas.

**Artículo 36.** *Colaboración con los Registros autonómicos.*

1. A los exclusivos efectos de publicidad, en el Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios podrá figurar información sobre las asociaciones de consumidores inscritas en los registros que, con tal finalidad, pudieran crearse en las comunidades autónomas.

2. El Instituto Nacional del Consumo cooperará con las comunidades autónomas para que la información a que se refiere el apartado anterior figure en el Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios y les facilitará información de las asociaciones de consumidores de ámbito nacional o que no desarrollen principalmente sus funciones en el ámbito de una comunidad autónoma inscritas en él.

## CAPÍTULO IV

## Representación y consulta

**Artículo 37.** *Derechos de las asociaciones de consumidores y usuarios.*

Las asociaciones de consumidores y usuarios de ámbito supraautonómico, legalmente constituidas e inscritas en el Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios tendrán derecho, en los términos que legal o reglamentariamente se determinen, a:

a) Ser declaradas de utilidad pública.

b) Percibir ayudas y subvenciones públicas.

c) Representar, como asociación de consumidores y usuarios, a sus asociados y ejercer las correspondientes acciones en defensa de los mismos, de la asociación o de los intereses generales, colectivos o difusos, de los consumidores y usuarios.

d) Disfrutar del derecho de asistencia jurídica gratuita en la forma prevista en la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita.

e) Integrarse, en los términos que reglamentariamente se determine, en el Consejo de Consumidores y Usuarios.

**Artículo 38.** *Consejo de Consumidores y Usuarios.*

1. Como órgano nacional de consulta y representación institucional de los consumidores y usuarios a través de sus organizaciones, el Consejo de Consumidores y Usuarios integrará las asociaciones de consumidores y usuarios de ámbito supraautonómico que, atendiendo a su implantación territorial, número de socios, trayectoria en el ámbito de la protección de los consumidores y usuarios y programas de actividades a desarrollar, sean más representativas.

Reglamentariamente se determinará la composición y funciones del Consejo de Consumidores y Usuarios.

2. La Administración fomentará la colaboración entre el Consejo de Consumidores y Usuarios y las asociaciones de consumidores que lo integran con las organizaciones de empresarios.

3. El Consejo de Consumidores y Usuarios articulará mecanismos de cooperación con los órganos de consulta y representación de los consumidores constituidos por las comunidades autónomas. A través de los mecanismos habilitados por el Consejo de Consumidores y Usuarios, éste y los respectivos órganos consultivos podrán colaborar en la elaboración de los dictámenes que les sean solicitados en trámite de audiencia.

**Artículo 39.** *Audiencia en consulta en el proceso de elaboración de las disposiciones de carácter general.*

1. El Consejo de Consumidores y Usuarios será oído en consulta, en el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general de ámbito estatal relativas a materias que afecten directamente a los consumidores y usuarios.

2. Será preceptiva su audiencia en los siguientes casos:

a) Reglamentos de aplicación de esta norma.

b) Reglamentaciones sobre bienes o servicios de uso y consumo.

c) Ordenación del mercado interior y disciplina del mercado.

d) Precios y tarifas de servicios, en cuanto afecten directamente a los consumidores o usuarios, y se encuentren legalmente sujetos a control de las Administraciones públicas.

e) Condiciones generales de los contratos o modelos de contratos regulados o autorizados por los poderes públicos en servicios de interés general o prestados a los consumidores por empresas públicas.

f) En los demás casos en que una ley así lo establezca.

3. Las asociaciones empresariales serán oídas en consulta en el procedimiento de elaboración de las disposiciones de carácter general relativas a materias que les afecten directamente.

Será preceptiva su audiencia en los supuestos contenidos en los apartados a), b), c) y f) del apartado anterior.

4. Se entenderá cumplido dicho trámite preceptivo de audiencia cuando las asociaciones citadas se encuentren representadas en los órganos colegiados que participen en la elaboración de la disposición. En los demás casos, la notificación o comunicación se dirigirá a la federación o agrupación empresarial correspondiente.

## TÍTULO III

## Cooperación institucional

### CAPÍTULO I

### Conferencia Sectorial de Consumo

**Artículo 40.** *Conferencia Sectorial de Consumo.*

1. La Conferencia Sectorial de Consumo, presidida por el Ministro de Sanidad y Consumo e integrada por éste y los consejeros competentes en esta materia de las

comunidades autónomas, es el máximo órgano de cooperación institucional del Estado con las comunidades autónomas.

2. Sin perjuicio de la participación de la asociación de ámbito estatal de entidades locales con mayor implantación en la Conferencia Sectorial de Consumo, conforme a lo previsto en el artículo 5.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, el Ministerio de Sanidad y Consumo impulsará la cooperación institucional con las corporaciones locales a través de dicha asociación, estableciendo, en su caso órganos permanentes de cooperación institucional, de conformidad con lo previsto en la regulación de las bases de régimen local.

**Artículo 41.** *Funciones de la Conferencia Sectorial de Consumo.*

Son funciones de la Conferencia Sectorial de Consumo:

a) Servir de cauce de colaboración, comunicación e información entre las comunidades autónomas y la Administración General del Estado en materia de consumo.

b) Aprobar los criterios comunes de actuación y coordinación, así como las propuestas en relación con la política del sector.

c) Aprobar los planes, proyectos y programas conjuntos.

d) Hacer efectiva la participación de las comunidades autónomas en los asuntos comunitarios europeos en la materia.

e) Facilitar la información recíproca en materia de consumo, diseñar estadísticas comunes y poner a disposición de los ciudadanos los datos de las estadísticas estatales obtenidas por ella.

f) Cooperar e impulsar las campañas nacionales de inspección y control.

g) Promover la promulgación de la normativa oportuna en materia de consumo o su reforma e informar, en su caso, las disposiciones reglamentarias sobre la materia.

h) Establecer criterios de actuación cuando resulten competentes varias comunidades autónomas.

i) Programar el empleo racional de medios materiales de posible utilización común.

j) Articular un sistema de formación y perfeccionamiento del personal con tareas específicas en el ámbito de consumo.

k) Cuantas otras funciones le atribuya la legislación vigente.

## CAPÍTULO II

## Cooperación institucional en materia de formación y control de la calidad

**Artículo 42.** *Cooperación en materia de formación.*

En la Conferencia Sectorial de Consumo y sus órganos de cooperación institucional podrán acordarse medidas tendentes a fomentar la formación y educación en materia de consumo de:

a) Los educadores.

b) El personal al servicio de las Administraciones públicas competentes en materia de consumo, especialmente de quienes desarrollen funciones de ordenación, inspección, control de calidad e información.

c) El personal que presta servicios en las asociaciones de consumidores y usuarios y en las organizaciones empresariales.

d) Los empresarios que, directa o indirectamente, desarrollan su actividad en el ámbito del consumo.

**Artículo 43.** *Cooperación en materia de control de la calidad.*

Los órganos de cooperación institucional con las comunidades autónomas, competentes por razón de la materia, podrán acordar la realización de campañas o actuaciones programadas de control de mercado, directamente o en colaboración con las asociaciones de consumidores y usuarios, especialmente en relación con:

a) Los bienes y servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado.

b) Los bienes y servicios que reflejen un mayor grado de incidencias en los estudios estadísticos o epidemiológicos.

c) Los bienes o servicios sobre los que se produzca un mayor número de reclamaciones o en los que, por el tipo de estas, quepa deducir razonablemente que existen situaciones especialmente lesivas para los derechos de los consumidores y usuarios o que afecten, en particular, a las personas consumidoras vulnerables.

d) Los bienes y servicios que sean objeto de programas específicos de investigación.

e) Aquellos otros bienes o servicios en que así se acuerde atendiendo a sus características, su especial complejidad o cualquier otra razón de oportunidad.

**Artículo 44.** *Información sobre la calidad de los bienes y servicios.*

1. Las Administraciones públicas competentes podrán hacer públicos los resultados de los estudios de mercado y de las campañas o actuaciones de control realizadas por ellas.

2. Salvo por razones de salud y seguridad, los centros de investigación de la Administración General del Estado que intervengan en el control de la calidad de los bienes y servicios, podrán divulgar o autorizar la divulgación de los datos concretos sobre bienes o servicios obtenidos en los estudios, análisis o controles de calidad realizados por ellos, en cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Exista conformidad expresa del empresario que suministra los correspondientes bienes o servicios.

b) Los resultados obtenidos hayan servido de base para la imposición de una sanción administrativa firme.

c) Los resultados obtenidos reflejen defectos o excesos que superen los índices o márgenes de tolerancia reglamentariamente establecidos y se haya facilitado su comprobación como garantía para los interesados o estos hayan renunciado a la misma.

d) Los datos que se divulguen, reflejen resultados sobre composición, calidad, presentación, o cualquier otro similar, dentro de los índices o márgenes de tolerancia reglamentariamente establecidos.

3. En los supuestos a que se refieren los párrafos a), c) y d) del apartado anterior, antes de autorizar la publicación de los resultados de los estudios, ensayos, análisis o controles de calidad, deberá darse audiencia, por el plazo de 10 días, a los productores implicados.

4. Cuando los datos cuya divulgación se pretenda se hayan obtenido a requerimiento de otra Administración pública, no podrán publicarse los resultados obtenidos si existe oposición expresa de esta.

**Artículo 45.** *Otros instrumentos de control y fomento de la calidad de los bienes y servicios.*

La Conferencia Sectorial de Consumo y sus órganos de cooperación institucional podrán acordar:

a) El desarrollo de programas de prospección de mercado, mediante la realización de análisis comparativos de bienes y servicios que se ajusten a los requisitos que sobre la práctica de tales análisis comparativos se establezcan reglamentariamente que, en todo caso, debe garantizar los derechos de las partes afectadas.

b) La realización de un análisis estadístico de las reclamaciones y quejas planteadas por los consumidores y usuarios en el territorio del Estado.

c) Los requisitos que deben acreditar los empresarios merecedores de premios o distintivos de calidad de ámbito estatal.

TÍTULO IV

**Potestad sancionadora**

CAPÍTULO I

**Disposiciones generales**

**Artículo 46.** *Principios generales.*

1. Las infracciones en materia de consumo serán objeto de las sanciones administrativas correspondientes, previa instrucción del oportuno expediente, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que pudiesen corresponder.

2. En los supuestos en que las infracciones tipificadas en esta ley pudieran ser constitutivas de delito, el órgano competente comunicará tal extremo a la autoridad judicial o al Ministerio Fiscal. La autoridad judicial y el Ministerio Fiscal comunicarán al órgano competente la resolución o acuerdo que hubieran adoptado. De no haberse estimado la existencia de ilícito penal, o en el caso de haberse dictado resolución de otro tipo que ponga fin al procedimiento penal, podrá iniciarse o proseguir el procedimiento sancionador. En todo caso, el órgano competente quedará vinculado por los hechos declarados probados en vía judicial.

3. La instrucción de causa penal ante los tribunales de Justicia suspenderá la tramitación del expediente administrativo sancionador que hubiere sido incoado por los mismos hechos y, en su caso, la eficacia de los actos administrativos de imposición de sanción. No obstante, la instrucción de causa penal no será obstáculo para que la Administración adopte las medidas necesarias para salvaguardar la salud, seguridad y otros intereses de los consumidores en virtud de las potestades no sancionadoras que tenga conferidas.

4. En ningún caso se producirá una doble sanción por los mismos hechos y en función de los mismos intereses públicos protegidos, si bien deberán exigirse las demás responsabilidades que se deduzcan de otros hechos o infracciones concurrentes.

5. Cuando el mismo hecho y en función de idéntico ataque a los intereses públicos pueda ser calificado como infracción con arreglo a dos o más preceptos de esta Ley o de otras normas sancionadoras, se aplicará el que prevea más específicamente la conducta realizada y, si todos ofrecieran los mismos caracteres, el que establezca mayor sanción, sin perjuicio de que prevalezcan y sean de aplicación preferente las disposiciones sectoriales respecto de aquellos aspectos expresamente previstos en las disposiciones del derecho de la Unión Europea de las que traigan causa.

6. Cuando de la comisión de una infracción derive necesariamente la comisión de otra u otras, se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida, sin perjuicio de que, al calificar la infracción o al fijar la extensión de la sanción, se tengan en cuenta todas las circunstancias.

7. Cuando se trate de hechos concurrentes constitutivos de infracción, procederá la imposición de todas las sanciones o multas previstas en esta y las otras Leyes aplicables para cada una de las infracciones. No obstante, al imponer las sanciones, se tendrán en cuenta, a efectos de su graduación, las otras sanciones recaídas para que conjuntamente resulten proporcionadas a la gravedad de la conducta del infractor.

Se considerará que hay hechos concurrentes constitutivos de infracción cuando el mismo sujeto haya incumplido diversos deberes que supongan diferentes lesiones del mismo o de distintos intereses públicos sin que una de las infracciones conlleve necesariamente la otra, aunque haya servido para facilitarla o encubrirla, y ello con independencia de que se refieran a los mismos productos o servicios, o que esos incumplimientos sean sancionables conforme al mismo tipo de infracción.

8. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se sancionará como única infracción, aunque valorando la totalidad de la conducta, la pluralidad continuada de acciones u omisiones idénticas o similares realizadas por un sujeto en relación con una serie de productos o prestaciones del mismo tipo.

9. Cuando se vean afectados los intereses generales, colectivos o difusos de los consumidores y usuarios, las asociaciones de consumidores y usuarios constituidas conforme a lo previsto en esta norma, o en la normativa autonómica que les resulte de

aplicación, se podrán personar en el procedimiento administrativo sancionador, en tanto no haya recaído resolución definitiva, y tendrán la consideración de partes interesadas en el mismo cuando el objeto de las actuaciones administrativas coincida con los fines establecidos en sus respectivos Estatutos y prueben la afectación concreta de los derechos e intereses legítimos de alguno de sus socios por las prácticas objeto del procedimiento.

10. En aquellos procesos en los que la parte actora alegue discriminación y aporte indicios fundados sobre su existencia corresponderá a la parte contra la que se dirija la queja o la demanda la aportación de una justificación objetiva y razonable, suficientemente probada, de las medidas adoptadas y de proporcionalidad. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la administración competente en materia de consumo, así como los órganos judiciales de oficio o a instancia de parte podrán recabar informe de los organismos públicos competentes en materia de igualdad.

11. Lo establecido en este título lo es con plena garantía de las competencias de las comunidades autónomas en materia de protección de los consumidores, pudiendo estas establecer la regulación necesaria para el pleno ejercicio de dichas competencias.

En concreto, mediante norma con rango de ley podrán preverse otras circunstancias o supuestos adicionales a los previstos en los artículos 48.3, 48.4, 49.2 y 50. Igualmente, las sanciones previstas en el artículo 49 y los plazos de prescripción y caducidad establecidos en el artículo 52 serán considerados como mínimos, pudiendo ser desarrollados y ampliados por normas con rango de ley.

## CAPÍTULO II

## Infracciones y sanciones

**Artículo 47.** *Infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios.*

1. Son infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios las siguientes:

a) El incumplimiento de los requisitos, condiciones, obligaciones o prohibiciones de naturaleza sanitaria.

b) Las acciones u omisiones que produzcan riesgos o daños efectivos para la salud o seguridad de los consumidores y usuarios, ya sea en forma consciente o deliberada, ya sea por abandono de la diligencia y precauciones exigibles en la actividad, servicio o instalación de que se trate.

c) El incumplimiento o transgresión de los requisitos previos que concretamente formulen las autoridades competentes para situaciones específicas, al objeto de evitar contaminaciones, circunstancias o conductas nocivas de otro tipo que puedan resultar gravemente perjudiciales para la salud pública.

d) La alteración, adulteración o fraude en bienes y servicios susceptibles de consumo por adición o sustracción de cualquier sustancia o elemento, alteración de su composición o calidad o incumplimiento de las condiciones que correspondan a su naturaleza.

e) El incumplimiento del régimen de garantías y servicios posventa, o del régimen de reparación de productos de naturaleza duradera.

f) El incumplimiento de las normas reguladoras de precios, la imposición injustificada de condiciones sobre prestaciones no solicitadas o cantidades mínimas o cualquier otro tipo de intervención o actuación ilícita que suponga un incremento de los precios o márgenes comerciales.

g) El incumplimiento de las normas relativas a registro, normalización o denominación de productos, etiquetado, envasado y publicidad de bienes y servicios, incluidas las relativas a la información previa a la contratación.

h) El incumplimiento de las disposiciones sobre seguridad en cuanto afecten o puedan suponer un riesgo para los consumidores y usuarios.

i) La obstrucción o negativa a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección.

j) La introducción o existencia de cláusulas abusivas en los contratos, así como la no remoción de sus efectos una vez declarado judicialmente su carácter abusivo o sancionado tal hecho en vía administrativa con carácter firme.

k) Las limitaciones o exigencias injustificadas al derecho del consumidor de poner fin a los contratos de prestación de servicios o suministro de productos de tracto sucesivo o continuado, la obstaculización al ejercicio de tal derecho del consumidor a través del procedimiento pactado, la falta de previsión de éste o la falta de comunicación al usuario del procedimiento para darse de baja en el servicio.

l) Toda actuación discriminatoria contra personas consumidoras vulnerables independientemente del motivo o contra cualquier consumidor o usuario por el ejercicio de los derechos que confiere esta Ley o sus normas de desarrollo, ya sea no atendiendo sus demandas, negándoles el acceso a los establecimientos o dispensándoles un trato o imponiéndoles unas condiciones desiguales, así como el incumplimiento de las prohibiciones de discriminación previstas en el Reglamento (UE) 2018/302, cuando dicha actuación no sea constitutiva de delito.

m) El uso de prácticas comerciales desleales con los consumidores o usuarios.

n) Las conductas discriminatorias en el acceso a los bienes y la prestación de los servicios y, en especial, las previstas como tales en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, cuando no sean constitutivas de delito.

ñ) La negativa a aceptar el pago en efectivo como medio de pago dentro de los límites establecidos por la normativa tributaria y de prevención y lucha contra el fraude fiscal

o) El incumplimiento de los deberes y prohibiciones impuestos por la Administración mediante órdenes o como medidas cautelares o provisionales dictadas con el fin de evitar la producción o continuación de riesgos o lesiones para los consumidores y usuarios, así como el incumplimiento de los compromisos adquiridos para poner fin a la infracción y corregir sus efectos.

p) La obstrucción o negativa a suministrar las condiciones generales de la contratación que establece el artículo 81.1 de esta ley o cualquier otra información requerida por la Administración competente en el ejercicio de sus competencias de acuerdo con esta ley.

q) El incumplimiento de las obligaciones en relación con los servicios de atención al cliente incluidas en esta norma.

r) El incumplimiento del régimen establecido en materia de contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles.

s) El incumplimiento de las obligaciones que la regulación de contratos celebrados a distancia impone en materia de plazos de ejecución y de devolución de cantidades abonadas; el envío o suministro, con pretensión de cobro, de bienes o servicios no solicitados por el consumidor y usuario; el uso de técnicas de comunicación que requieran el consentimiento expreso previo o la falta de oposición del consumidor y usuario, cuando no concurra la circunstancia correspondiente; así como la negativa u obstrucción al ejercicio del derecho de desistimiento.

t) El incumplimiento de las obligaciones que la regulación de contratos celebrados a distancia impone en materias no recogidas en la letra anterior.

u) Cualquier otro incumplimiento de los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidas en esta norma o en disposiciones que la desarrollen, que no esté previsto en los tipos recogidos en este artículo será considerado infracción de la normativa de consumo y sancionado en los términos previstos en la legislación autonómica que resulte de aplicación.

**Artículo 48.** *Calificación y Graduación de las infracciones.*

1. Las infracciones contrarias a la salud de los consumidores y usuarios recogidas en las letras a) b) y c) del artículo anterior se calificarán de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad. Las mismas reglas, adaptando las referencias al bien jurídico protegido, se aplicarán respecto a las infracciones lesivas de la seguridad de los consumidores y usuarios.

2. Cuando no sea de aplicación lo previsto en el apartado anterior, las infracciones se calificarán inicialmente por los caracteres de la acción u omisión y de la culpabilidad del responsable conforme a las siguientes reglas:

a) Las infracciones de los apartados f), g), i), k), l), m), n), ñ), p), q) y t) del artículo 47 se calificarán como leves, salvo que tengan la consideración de graves de acuerdo con el apartado tercero de este artículo.

b) Las infracciones de los apartados d), e), h), j), o), r) y s) se calificarán como graves, salvo que tengan la consideración de muy graves de acuerdo con el apartado tercero de este artículo.

c) Los reglamentos de los diferentes productos, actividades y servicios podrán concretar la gravedad de las especificaciones de infracción que prevean atendiendo a los criterios señalados en esta Ley, sin que en ningún caso puedan constituir nuevas infracciones o sanciones, ni alterar la naturaleza o límites que esta Ley contiene.

3. Las infracciones que, de acuerdo con el apartado anterior, merezcan en principio la calificación de leve o grave de acuerdo con el apartado anterior serán calificadas respectivamente como graves o muy graves si concurriere alguna de las siguientes circunstancias:

a) Haber sido realizadas aprovechando situaciones de necesidad de determinados bienes, productos o servicios de uso o consumo ordinario y generalizado, así como originar igual situación.

b) Haberse realizado explotando la especial inferioridad, subordinación o indefensión de determinados consumidores o grupos de ellos.

c) Cometerse con incumplimiento total de los deberes impuestos o con una habitualidad, duración u otras circunstancias cualitativas o cuantitativas que impliquen desprecio manifiesto de los intereses públicos protegidos por esta Ley.

d) Producir una alteración social grave, injustificada y previsible en el momento de la comisión, originando alarma o desconfianza en los consumidores o usuarios o incidiendo desfavorablemente en un sector económico.

e) Realizarse prevaliéndose de la situación de predominio del infractor en un sector del mercado.

f) Ser reincidente el responsable por la comisión de cualesquiera delitos o infracciones lesivas de los intereses de los consumidores o usuarios en las condiciones y plazos previstos en el artículo 29.3.d) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

4. Las infracciones que, de acuerdo con los apartados anteriores, merezcan en principio la calificación de grave o muy grave se considerarán respectivamente como leve o grave si antes de iniciarse el procedimiento sancionador el responsable corrigiera diligentemente las irregularidades en que consista la infracción siempre que no haya causado perjuicios directos, devolviera voluntariamente las cantidades cobradas, colaborara activamente para evitar o disminuir los efectos de la infracción u observara espontáneamente cualquier otro comportamiento de análogo significado.

No obstante, no se tendrá en cuenta lo dispuesto en el párrafo anterior, y se impondrá la sanción en su grado máximo, cuando se acredite alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de una infracción continuada o de una práctica habitual.

b) Que la infracción comporte un riesgo para la salud o la seguridad de los consumidores y usuarios, salvo que el riesgo forme parte del tipo infractor.

5. Cuando concurrieran circunstancias del apartado 3 con las del apartado 4 se podrán compensar para la calificación de la infracción.

**Artículo 49.** *Sanciones.*

1. La imposición de sanciones deberá garantizar, en cualquier circunstancia, que la comisión de una infracción no resulte más beneficiosa para la parte infractora que el incumplimiento de las normas infringidas. Sobre esta base, las infracciones serán sancionadas con multa comprendida entre los siguientes importes máximos y mínimos:

a) Infracciones leves: entre 150 y 10.000 euros, pudiéndose sobrepasar esas cantidades hasta alcanzar entre dos y cuatro veces el beneficio ilícito obtenido.

b) Infracciones graves: entre 10.001 y 100.000 euros pudiéndose sobrepasar esas cantidades hasta alcanzar entre cuatro y seis veces el beneficio ilícito obtenido.

c) Infracciones muy graves: ente 100.001 y 1.000.000 de euros, pudiéndose sobrepasar esas cantidades hasta alcanzar entre seis y ocho veces el beneficio ilícito obtenido.

No obstante, cuando la aplicación de los rangos indicados anteriormente conlleve la imposición de una sanción desproporcionada en relación con la capacidad económica del infractor se podrá utilizar el rango asignado a la calificación de un menor nivel de gravedad para el cálculo de la sanción.

2. Para determinar, dentro de los mínimos y máximos establecidos, el importe de la multa correspondiente a cada infracción, se atenderá especialmente a la concurrencia de alguna de las circunstancias de los apartados 3 o 4 del artículo anterior que no hubieran podido ser tenidas en cuenta para alterar la calificación de la infracción o que no se dieran con todos sus requisitos, además de la naturaleza de la infracción, el grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad, el carácter continuado de la infracción, el número de consumidores afectados, el nivel de los daños y perjuicios que hayan sufrido, las sanciones impuestas por la misma infracción a su autor en otros Estados miembros en casos transfronterizos así como el volumen de negocio anual o cualquier otro indicador de su capacidad económica.

3. El beneficio ilícito se calculará, cuando no pueda ser determinado exactamente, con criterios estimativos e incluirá el aumento de ingresos y el ahorro de gastos que haya supuesto directa o indirectamente la infracción sin descontar multas, perjuicios de los comisos o cierres, ni las cantidades que por cualquier concepto haya tenido que abonar el responsable a la Administración o a los consumidores y usuarios como consecuencia de la infracción.

4. La clausura o cierre de establecimientos, instalaciones o servicios que no cuenten con las autorizaciones o registros sanitarios preceptivos, o la suspensión de su funcionamiento hasta tanto se rectifiquen los defectos o se cumplan los requisitos exigidos por razones de sanidad, higiene o seguridad y la retirada del mercado precautoria o definitiva de bienes o servicios por razones de salud y seguridad, no tienen el carácter de sanción.

5. Cuando se impongan sanciones con arreglo al artículo 21 del Reglamento (UE) 2017/2394, su importe máximo para infracciones muy graves, equivaldrá al 4 % del volumen de negocio anual del empresario en España o en los Estados miembros afectados por la infracción. En caso de no disponerse de esta información, se podrán imponer multas cuyo importe máximo equivaldrá a dos millones de euros.

6. El órgano competente para imponer la sanción podrá resolver la terminación del procedimiento sancionador cuando los presuntos infractores propongan compromisos que resuelvan los efectos sobre los consumidores y usuarios derivados de las conductas objeto del expediente y quede garantizado suficientemente el interés público. Los compromisos serán vinculantes y surtirán plenos efectos una vez incorporados a la resolución que ponga fin al procedimiento.

7. Cuando hayan adquirido firmeza en vía administrativa, las resoluciones por la que se ponga fin al procedimiento sancionador en relación con infracciones que tengan la calificación de muy graves conforme a esta norma, así como aquellas que se dicten con arreglo al artículo 21 del Reglamento (UE) 2017/2394, serán de libre acceso y publicadas en la página web de la autoridad correspondiente, una vez sea notificada a los interesados. Dicha publicación se llevará a cabo tras resolver, en su caso, sobre los aspectos confidenciales de su contenido y previa disociación de los datos de carácter personal a los que se refiere el artículo 4.1 Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos, salvo en lo que se refiere al nombre de los infractores.

**Artículo 50.** *Sanciones accesorias.*

La administración pública competente podrá acordar en relación con las infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios previstas en esta norma las siguientes sanciones accesorias:

1. El comiso de las mercancías objeto de la infracción que sean propiedad del responsable, salvo que ya se hubiere adoptado definitivamente para preservar los intereses públicos o que, pudiendo resultar de lícito comercio tras las modificaciones que procedan, su valor, sumado a la multa, no guarde proporción con la gravedad de la infracción, en cuyo caso podrá no acordarse tal medida o acordarse solo parcialmente en aras de la proporcionalidad. La resolución sancionadora que imponga esta sanción decidirá el destino que, dentro de las previsiones que en su caso se encuentren establecidas en la normativa aplicable, deba dar la Administración competente a los productos decomisados. Todos los gastos que origine el comiso, incluidos los de transporte y destrucción, serán de cuenta del infractor.

2. La publicidad de las sanciones leves y graves impuestas, cuando hayan adquirido firmeza en vía administrativa, así como los nombres, apellidos, denominación o razón social de las personas naturales o jurídicas responsables y la índole y naturaleza de las infracciones, siempre que concurra riesgo para la salud o seguridad de los consumidores y usuarios, reincidencia en infracciones de naturaleza análoga o acreditada intencionalidad en la infracción.

3. El cierre temporal del establecimiento, instalación o servicio por un plazo máximo de cinco años en los casos de infracciones muy graves.

4. La exigencia al infractor de rectificación de los incumplimientos identificados en la resolución que ponga fin al procedimiento.

**Artículo 51.** *Personas responsables.*

1. Son responsables de las infracciones de consumo las personas físicas o jurídicas que dolosa o culposamente incurran en las mismas.

2. Cuando en relación con los mismos bienes o servicios e infracciones conexas hayan intervenido distintos sujetos, como fabricantes o importadores, envasadores, marquistas, distribuidores o minoristas, cada uno será responsable de su propia infracción.

3. Asimismo, la responsabilidad de los coautores de una misma infracción será independiente y se impondrá a cada uno la sanción correspondiente a la infracción en la extensión adecuada a su culpabilidad y demás circunstancias personales. En particular, se entenderán incluidos en este caso los anunciantes y agencias de publicidad respecto de las infracciones de publicidad subliminal, engañosa o que infrinja lo dispuesto en la normativa sobre publicidad de determinados bienes o servicios.

4. Los importadores o quienes distribuyan por primera vez en el mercado nacional productos de consumo que puedan afectar a la seguridad y salud de los consumidores o usuarios, tienen el deber de asegurar que dichos productos cumplen los requisitos exigibles para ser puestos a disposición de los consumidores o usuarios. Asimismo, responderán solidariamente de las sanciones impuestas a sus suministradores o proveedores, con independencia de la responsabilidad que les corresponda por sus propias infracciones cuando, dentro de su deber de diligencia, no hayan adoptado las medidas que estén a su alcance, incluyendo la facilitación de información, para prevenir las infracciones cometidas por estos.

5. Cuando una infracción sea imputada a una persona jurídica podrán ser consideradas también como responsables las personas que integren sus organismos rectores o de dirección, así como los técnicos responsables de la elaboración y control.

6. Conforme a lo previsto en el artículo 28.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, en el procedimiento sancionador podrá exigirse al infractor la reposición de la situación alterada por la infracción a su estado original y, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios causados al consumidor o usuario, que será determinada y exigida por el órgano al que corresponda el ejercicio de la potestad sancionadora debiendo notificarse al infractor para que proceda a su satisfacción en un plazo que será determinado en función de la cuantía. De no satisfacerse la indemnización en el plazo que al efecto se determine en función de su cuantía, se procederá en la forma prevista en el artículo 101 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

7. La atribución al empresario de la carga de probar el cumplimiento de las obligaciones que le competen de conformidad con lo previsto en esta ley también abarca el ámbito

administrativo sancionador en el caso de obligaciones de dar o hacer por parte del empresario.

**Artículo 52.** *Prescripción y caducidad.*

1. Las infracciones muy graves prescribirán a los cinco años, las graves a los tres años y las leves al año. Las sanciones impuestas por la comisión de infracciones muy graves prescribirán a los cinco años, las impuestas por la comisión de infracciones graves a los tres años y las impuestas por infracciones leves al año.

2. El plazo de prescripción de la infracción de la normativa de consumo no comenzará a computar hasta que esta se manifieste o exteriorice y, en el caso de infracciones continuadas, solo cuando finalice la acción infractora o el último acto con que la infracción se consume.

3. Interrumpirán la prescripción las actuaciones judiciales en el ámbito penal sobre los mismos hechos o sobre otros hechos conexos cuya separación de los constitutivos de la infracción de la normativa de consumo sea jurídicamente imposible, de manera que la sentencia que pudiera recaer vinculara a la Administración actuante.

4. Igualmente interrumpirá la prescripción de las infracciones de la normativa de consumo la iniciación de procedimientos administrativos de naturaleza sancionadora por los mismos hechos, con conocimiento del interesado, sobre la base de normativa sectorial si, finalmente, apreciándose identidad de fundamento, procediese la aplicación preferente de la normativa de consumo. En estos supuestos, se reiniciará el cómputo del plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

5. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla. Interrumpirá la prescripción en estos supuestos la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor. En el caso de desestimación presunta del recurso de alzada o de reposición interpuesto contra la resolución por la que se imponga la sanción, el plazo de prescripción de la sanción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que finalice el plazo legalmente previsto para la resolución de dichos recursos.

6. Se producirá la caducidad del procedimiento sancionador en caso de no haber recaído resolución transcurridos nueve meses desde su iniciación. La falta de impulso de alguno de los trámites seguidos en el procedimiento no producirá por sí misma su caducidad. Si se acuerda la acumulación en un único procedimiento de infracciones que hasta entonces se tramitaban separadamente, el plazo para dictar resolución se contará desde el acuerdo de iniciación del último de los procedimientos incoado.

Las actuaciones realizadas en el curso de un procedimiento caducado, así como los documentos y otros elementos de prueba obtenidos en dicho procedimiento, conservarán su validez y eficacia a efectos probatorios en otros procedimientos iniciados o que puedan iniciarse con posterioridad en relación con el mismo u otro responsable.

En cualquier caso, podrá iniciarse un procedimiento sancionador en tanto no haya prescrito la infracción, con independencia del momento en que hubieran finalizado las diligencias preliminares dirigidas al esclarecimiento de los hechos o la caducidad de un procedimiento previo sobre los mismos hechos.

7. De forma complementaria a los supuestos recogidos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, el transcurso del plazo de nueve meses previsto para resolver el procedimiento se podrá suspender, mediante resolución motivada, cuando deba solicitarse a terceros la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios o cuando se requiera la cooperación o coordinación con otras autoridades de consumo de otras comunidades autónomas o de la Unión Europea. A tales efectos, el tiempo de suspensión abarcará el tiempo que transcurra desde la remisión de la solicitud hasta la recepción de la información solicitada por el órgano competente para continuar el procedimiento.

8. La muerte del infractor extingue la responsabilidad. En caso de sanciones pecuniarias impuestas sobre entidades disueltas y liquidadas, la administración correspondiente podrá dirigirse, para el cobro de las sanciones pecuniarias impuestas a dichas entidades, contra los

socios o partícipes que responderán solidariamente del importe de la deuda y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado.

CAPÍTULO III

**Régimen de competencias y puntos de enlace**

**Artículo 52 bis.** *Administración competente.*

1. Las Administraciones españolas que en cada caso resulten competentes sancionarán las infracciones de consumo cometidas en territorio español cualquiera que sea la nacionalidad, el domicilio o el lugar en que radiquen los establecimientos del responsable.

Las autoridades competentes en materia de consumo sancionarán, asimismo, las conductas tipificadas como infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios de los empresarios de los sectores que cuenten con regulación específica, en tanto en cuanto dicha regulación no atribuya la competencia sancionadora en materia de consumo a otra administración, y las prácticas comerciales desleales con los consumidores o usuarios.

2. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, corresponderá a los órganos administrativos de las comunidades autónomas la tramitación y resolución de los procedimientos sancionadores derivados de la aplicación de las infracciones previstas en la presente Ley cometidas, aunque parcialmente, en sus respectivos territorios.

3. Las infracciones se entenderán cometidas en cualquiera de los lugares en que se desarrollen las acciones u omisiones constitutivas de las mismas y, además, salvo en el caso de infracciones relativas a los requisitos de los establecimientos e instalaciones o del personal, en todos aquellos en que se manifieste la lesión o riesgo para los intereses de los consumidores y usuarios protegidos por la norma sancionadora.

En concreto, en relación con el lugar de manifestación de la lesión o riesgo indicado en el párrafo anterior, las infracciones cometidas a través de internet se considerarán cometidas en el lugar en el que el consumidor o usuario tenga su residencia habitual tanto en el caso de que la infracción se produzca en el marco de un contrato de consumo como cuando la infracción derive de una práctica comercial no vinculada a un contrato de consumo pero haya sido dirigida de forma activa por parte del empresario a dicho consumidor o usuario.

4. En caso en que, de conformidad con las reglas anteriores, resultasen competentes órganos de diversas administraciones autonómicas, se establecerán mecanismos de colaboración en el seno de la Comisión Sectorial de Consumo.

5. No obstante, cuando la infracción produzca lesiones o riesgos para los intereses de los consumidores o usuarios de forma generalizada en el territorio de más de una comunidad autónoma, de tal forma que se pueda ver afectada la unidad de mercado nacional y la competencia en el mismo de acuerdo con lo establecido en este precepto, la competencia corresponderá a los órganos competentes en materia de consumo de la Administración General del Estado.

A estos efectos, cuando los órganos competentes en materia de consumo de la Administración General del Estado inicien un procedimiento sancionador sobre la base de la competencia establecida en este apartado, deberán comunicarlo motivadamente a las autoridades de consumo de las comunidades autónomas, y de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla. Con independencia de lo anterior, las autoridades de consumo de las comunidades autónomas, y de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, tendrán competencia para los expedientes sancionadores de acuerdo con los apartados 1 a 4 de este artículo, y los órganos competentes en materia de consumo de la Administración General del Estado deberán tener en cuenta las sanciones impuestas por estas autoridades con carácter previo para la determinación de la sanción correspondiente, en aras de garantizar su proporcionalidad.

En caso de que sea competente la Administración General del Estado, la competencia corresponderá a la Dirección General competente en materia de consumo de la Administración General del Estado cuando la sanción impuesta no supere los 100.000 euros ni implique el cierre temporal del establecimiento, instalación o servicio y a la Secretaría General competente en materia de consumo de la Administración General del Estado en el

resto de supuestos. En todo caso, la competencia de la Secretaría General competente en materia de consumo de la Administración General del Estado se extenderá de acuerdo con lo previsto en este apartado a las infracciones generalizadas o generalizadas con dimensión en la Unión Europea, previstas en el Reglamento (UE) 2017/2394, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, y a las cometidas a través de internet cuando la residencia o domicilio del responsable, siempre que coincida con el lugar en que se realice efectivamente la gestión administrativa y dirección del negocio, esté fuera de la Unión Europea.

Para considerar que una infracción de la normativa de consumo produce lesiones o riesgos para los intereses de los consumidores o usuarios de forma generalizada, de tal forma que se pueda ver afectada la unidad de mercado nacional y la competencia en el mismo, se tendrán en cuenta, entre otras circunstancias, el número de consumidores y usuarios afectados, la dimensión del mercado donde opere la compañía infractora, la cuota de mercado de la entidad correspondiente o los efectos de la conducta sobre los competidores efectivos o potenciales y sobre los consumidores y usuarios.

**Artículo 52 ter.** *Oficina de enlace.*

1. La Dirección General competente en materia de consumo de la Administración General del Estado actuará como Oficina de enlace única a los efectos del Reglamento (UE) 2017/2394, del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2017.

2. Dicho órgano será responsable de coordinar las actividades de investigación y ejecución que realicen las autoridades competentes, otras autoridades públicas contempladas en el artículo 6 del Reglamento (UE) 2017/2394 y, en su caso, los organismos designados, en relación con las infracciones reguladas en dicho Reglamento.

3. El órgano referido en el apartado 1 comunicará a la Comisión Europea las autoridades competentes que sean responsables de que se cumpla la legislación de la Unión que protege los intereses de los consumidores o usuarios y garantizará que colaboren estrechamente, de modo que puedan desempeñar eficazmente sus funciones.

4. Las autoridades competentes designadas dispondrán al menos de las facultades mínimas de investigación y ejecución previstas en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2017/2394 y las ejercerán de conformidad con su artículo 10.

5. Con sujeción a lo establecido en el artículo 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, las autoridades competentes podrán imponer multas coercitivas, una vez efectuado requerimiento de ejecución de los actos y resoluciones administrativas destinadas al cumplimiento de lo establecido en el Reglamento (UE) 2017/2394. El requerimiento deberá advertir del plazo establecido para su cumplimiento, así como de la cuantía de la multa que pudiere ser impuesta en caso de incumplimiento. Para la determinación del plazo se estará a la naturaleza y extensión de la obligación, debiendo ser suficiente para su cumplimiento, no pudiendo exceder la cuantía de la multa de 3.000 euros o del 10% del importe de la obligación, si esta fuere cuantificable. Si la persona requerida no diere cumplimiento a lo ordenado en el plazo establecido, el órgano competente podrá reiterar las multas por períodos que sean suficientes para su cumplimiento, no pudiendo, en cualquier caso, otorgarse un plazo inferior al establecido en el primer requerimiento. Estas multas son independientes de las que puedan imponerse en concepto de sanción y compatibles con ellas.

TÍTULO V

## Procedimientos judiciales y extrajudiciales de protección de los consumidores y usuarios

CAPÍTULO I

### Acciones de cesación

**Artículo 53.** *Acciones de cesación.*

La acción de cesación se dirige a obtener una sentencia que condene al demandado a cesar en la conducta y a prohibir su reiteración futura. Asimismo, la acción podrá ejercerse para prohibir la realización de una conducta cuando esta haya finalizado al tiempo de ejercitar la acción, si existen indicios suficientes que hagan temer su reiteración de modo inmediato.

A efectos de lo dispuesto en este capítulo, también se considera conducta contraria a esta norma en materia de cláusulas abusivas la recomendación de utilización de cláusulas abusivas.

A cualquier acción de cesación podrá acumularse siempre que se solicite la de nulidad y anulabilidad, la de incumplimiento de obligaciones, la de resolución o rescisión contractual y la de restitución de cantidades que se hubiesen cobrado en virtud de la realización de las conductas o estipulaciones o condiciones generales declaradas abusivas o no transparentes, así como la de indemnización de daños y perjuicios que hubiere causado la aplicación de tales cláusulas o prácticas. De dicha acción acumulada accesoria conocerá el mismo juzgado encargado de la acción principal, la de cesación por la vía prevista en la ley procesal.

**(Último párrafo suprimido)**

**Artículo 54.** *Legitimación.*

1. Frente a las conductas contrarias a lo dispuesto en la presente norma en materia de cláusulas abusivas, contratos celebrados fuera de establecimiento mercantil, venta a distancia, garantías en la venta de productos y viajes combinados, estarán legitimados para ejercitar la acción de cesación:

a) El Instituto Nacional del Consumo y los órganos o entidades correspondientes de las comunidades autónomas y de las corporaciones locales competentes en materia de defensa de los consumidores y usuarios.

b) Las asociaciones de consumidores y usuarios que reúnan los requisitos establecidos en esta norma o, en su caso, en la legislación autonómica en materia de defensa de los consumidores y usuarios.

c) El Ministerio Fiscal.

d) Las entidades de otros Estados miembros de la Comunidad Europea constituidas para la protección de los intereses colectivos y de los intereses difusos de los consumidores y usuarios que estén habilitadas mediante su inclusión en la lista publicada a tal fin en el «Diario Oficial de las Comunidades Europeas».

Los Jueces y Tribunales aceptarán dicha lista como prueba de la capacidad de la entidad habilitada para ser parte, sin perjuicio de examinar si la finalidad de la misma y los intereses afectados legitiman el ejercicio de la acción.

2. Todas las entidades citadas en el apartado anterior podrán personarse en los procesos promovidos por otra cualquiera de ellas, si lo estiman oportuno para la defensa de los intereses que representan.

3. La legitimación para el ejercicio de la acción de cesación frente al resto de conductas de empresarios contrarias a la presente norma que lesionen intereses colectivos o intereses difusos de los consumidores y usuarios, se regirá por lo dispuesto en el artículo 11, apartados 2 y 3, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Asimismo, estarán legitimados para el ejercicio de esta acción:

a) El Instituto Nacional del Consumo y los órganos o entidades correspondientes de las comunidades autónomas y de las corporaciones locales competentes en materia de defensa de los consumidores.

b) El Ministerio Fiscal.

**Artículo 55.** *Acciones de cesación en otro Estado miembro de la Unión Europea.*

1. El Instituto Nacional del Consumo y los órganos o entidades correspondientes de las comunidades autónomas y de las corporaciones locales competentes en materia de defensa de los consumidores y usuarios podrán ejercitar acciones de cesación en otro Estado miembro de la Comunidad Europea, cuando estén incluidos en la lista publicada en el «Diario Oficial de las Comunidades Europeas».

El Ministerio de Justicia notificará a la Comisión Europea cada una de dichas entidades, con su denominación y finalidad, previa solicitud de dichos órganos o entidades, y dará traslado de esa notificación al Instituto Nacional del Consumo.

2. Las asociaciones de consumidores y usuarios presentes en el Consejo de Consumidores y Usuarios podrán ejercitar acciones de cesación en otro Estado miembro de la Comunidad Europea cuando estén incluidas en la lista publicada en el «Diario Oficial de las Comunidades Europeas», debiendo solicitar del Instituto Nacional del Consumo la incorporación a dicha lista.

El Ministerio de Justicia notificará a la Comisión Europea cada una de dichas entidades, con su denominación y finalidad, a instancia del Instituto Nacional del Consumo.

**Artículo 56.** *Imprescriptibilidad de las acciones de cesación.*

Las acciones de cesación previstas en este título son imprescriptibles, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19, apartado 2 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación en relación con las condiciones generales inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

## CAPÍTULO II

## Sistema Arbitral del Consumo

**Artículo 57.** *Sistema Arbitral del Consumo.*

1. El Sistema Arbitral del Consumo es el sistema extrajudicial de resolución de resolución de conflictos entre los consumidores y usuarios y los empresarios a través del cual, sin formalidades especiales y con carácter vinculante y ejecutivo para ambas partes, se resuelven las reclamaciones de los consumidores y usuarios, siempre que el conflicto no verse sobre intoxicación, lesión o muerte o existan indicios racionales de delito.

2. La organización, gestión y administración del Sistema Arbitral de Consumo y el procedimiento de resolución de los conflictos, se establecerá reglamentariamente por el Gobierno. En dicho reglamento podrá preverse la decisión en equidad, salvo que las partes opten expresamente por el arbitraje de derecho, el procedimiento a través del cual se administrará el arbitraje electrónico, los supuestos en que podrá interponerse una reclamación ante la Junta Arbitral Nacional frente a las resoluciones de las Juntas arbitrales territoriales sobre admisión o inadmisión de las solicitudes de arbitraje y los casos en que actuará un árbitro único en la administración del arbitraje de consumo.

3. Los órganos arbitrales estarán integrados por representantes de los sectores empresariales interesados, de las organizaciones de consumidores y usuarios y de las Administraciones públicas.

4. No serán vinculantes para los consumidores los convenios arbitrales suscritos con un empresario antes de surgir el conflicto. La suscripción de dicho convenio, tendrá para el empresario la consideración de aceptación del arbitraje para la solución de las controversias derivadas de la relación jurídica a la que se refiera, siempre que el acuerdo de sometimiento reúna los requisitos exigidos por las normas aplicables.

**Artículo 58.** *Sumisión al Sistema Arbitral del Consumo.*

1. La sumisión de las partes al Sistema Arbitral del Consumo será voluntaria y deberá constar expresamente, por escrito, por medios electrónicos o en cualquier otra forma admitida legalmente que permita tener constancia del acuerdo.

2. Quedarán sin efecto los convenios arbitrales y las ofertas públicas de adhesión al arbitraje de consumo formalizados por quienes sean declarados en concurso de acreedores. A tal fin, el auto de declaración de concurso será notificado al órgano a través del cual se hubiere formalizado el convenio y a la Junta Arbitral Nacional, quedando desde ese momento el deudor concursado excluido a todos los efectos del Sistema Arbitral de Consumo.

## LIBRO SEGUNDO

## Contratos y garantías

## TÍTULO I

## Contratos con los consumidores y usuarios

### CAPÍTULO I

### Disposiciones generales

**Artículo 59.** *Ámbito de aplicación.*

1. Son contratos con consumidores y usuarios los realizados entre un consumidor o un usuario y un empresario.

2. Los contratos con consumidores y usuarios se regirán, en todo lo que no esté expresamente establecido en esta norma o en leyes especiales, por el derecho común aplicable a los contratos.

La regulación sectorial de los contratos con los consumidores y usuarios deberá respetar el nivel de protección dispensado en esta ley, sin perjuicio de que prevalezcan y sean de aplicación preferente las disposiciones sectoriales respecto de aquellos aspectos expresamente previstos en las disposiciones del derecho de la Unión Europea de las que traigan causa.

No obstante lo previsto en el párrafo anterior, la regulación sectorial podrá elevar el nivel de protección conferido por esta ley siempre que respete, en todo caso, las disposiciones del derecho de la Unión Europea.

3. Los contratos con consumidores y usuarios que incorporen condiciones generales de la contratación están sometidos, además, a la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

4. El ámbito de aplicación de este Libro también abarcará los contratos en virtud de los cuales el empresario suministra o se compromete a suministrar contenidos o servicios digitales al consumidor o usuario y este facilita o se compromete a facilitar datos personales, salvo cuando los datos personales facilitados por el consumidor o usuario sean tratados exclusivamente por el empresario con el fin de suministrar los contenidos o servicios digitales objeto de un contrato de compraventa o de servicios o para permitir que el empresario cumpla los requisitos legales a los que está sujeto, y el empresario no trate esos datos para ningún otro fin.

**Artículo 59 bis.** *Definiciones.*

1. A los efectos de este libro se entenderá por:

a) “Bienes con elementos digitales”: todo objeto mueble tangible que incorpore contenidos o servicios digitales o esté interconectado con ellos de tal modo que la ausencia de dichos contenidos o servicios digitales impediría que los bienes realizasen sus funciones.

b) “Bienes elaborados conforme a las especificaciones del consumidor y usuario”: todo bien no prefabricado para cuya elaboración sea determinante una elección o decisión individual por parte del consumidor y usuario.

c) “Compatibilidad”: la capacidad de los bienes de funcionar con los aparatos (hardware) o programas (software) con los cuales se utilizan normalmente los bienes del mismo tipo, sin necesidad de convertir los bienes, aparatos (hardware) o programas (software), así como la capacidad de los contenidos o servicios digitales de funcionar con los aparatos (hardware) o programas (software) con los cuales se utilizan normalmente los contenidos o servicios digitales del mismo tipo, sin necesidad de convertir los contenidos o servicios digitales.

d) “Contenido digital”: los datos producidos y suministrados en formato digital.

e) “Contrato complementario”: un contrato por el cual el consumidor y usuario adquiere bienes o servicios sobre la base de otro contrato celebrado con un empresario, incluidos los contratos a distancia o celebrados fuera del establecimiento, y dichos bienes o servicios son proporcionados por el empresario o un tercero sobre la base de un acuerdo entre dicho tercero y el empresario.

f) “Contrato de compraventa o venta”: todo contrato celebrado, en el ámbito de una relación de consumo, en virtud del cual el empresario transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes al consumidor o usuario pudiendo llevar incluido la prestación de servicios.

g) “Contrato de servicios”: todo contrato, con excepción del contrato de venta o compraventa, celebrado en el ámbito de una relación de consumo, en virtud del cual el empresario presta o se compromete a prestar un servicio al consumidor o usuario, incluido aquel de carácter digital.

h) “Datos personales”: toda información sobre una persona física identificada o identificable, considerándose así toda persona cuya identidad pueda determinarse, directa o indirectamente, en particular mediante un identificador, como por ejemplo un nombre, un número de identificación, datos de localización, un identificador en línea o uno o varios elementos propios de la identidad física, fisiológica, genética, psíquica, económica, cultural o social de dicha persona.

i) “Durabilidad”: la capacidad de los bienes de mantener sus funciones y rendimiento requeridos en condiciones normales de utilización durante el tiempo que sea razonable en función del tipo de bien.

j) “Entorno digital”: el aparato (hardware), programa (software) y cualquier conexión a la red que el consumidor y usuario utilice para acceder a los contenidos o servicios digitales o para hacer uso de ellos.

k) “Establecimiento mercantil”: toda instalación inmueble de venta al por menor en la que el empresario ejerce su actividad de forma permanente; o toda instalación móvil de venta al por menor en la que el empresario ejerce su actividad de forma habitual.

l) “Funcionalidad”: la capacidad de los contenidos o servicios digitales de realizar sus funciones teniendo en cuenta su finalidad.

m) “Garantía comercial”: todo compromiso asumido por un empresario o un productor (el “garante”) frente al consumidor o usuario, además de sus obligaciones legales con respecto a la garantía de conformidad, de reembolsar el precio pagado o de sustituir, reparar o prestar un servicio de mantenimiento relacionado con el bien o el contenido o servicio digital, en caso de que no se cumplan las especificaciones o cualquier otro requisito no relacionado con la conformidad del bien o del contenido o servicio digital con el contrato, enunciados en la declaración de garantía o en la publicidad, disponible en el momento o antes de la celebración del contrato.

n) “Integración”: la conexión e incorporación de los contenidos o servicios digitales con los componentes del entorno digital del consumidor o usuario para que los contenidos o servicios digitales se utilicen con arreglo a los requisitos de conformidad previstos en el título IV de este libro.

ñ) “Interoperabilidad”: la capacidad de los bienes o de los contenidos o servicios digitales de funcionar con aparatos (hardware) o programas (software) distintos de aquellos con los cuales se utilizan normalmente los bienes o los contenidos o servicios digitales del mismo tipo.

o) “Servicio digital”: un servicio que permite al consumidor o usuario crear, tratar, almacenar o consultar datos en formato digital, o un servicio que permite compartir datos en formato digital cargados o creados por el consumidor u otros usuarios de ese servicio, o interactuar de cualquier otra forma con dichos datos.

p) “Servicio financiero”: todo servicio en el ámbito bancario, de crédito, de seguros, de pensión privada, de inversión o de pago.

q) “Soporte duradero”: todo instrumento que permita al consumidor o usuario y al empresario almacenar información que se le haya dirigido personalmente de forma que en el futuro pueda consultarla durante un período de tiempo acorde con los fines de dicha información y que permita su fiel reproducción. Entre otros, tiene la consideración de soporte duradero, el papel, las memorias USB, los CD-ROM, los DVD, las tarjetas de memoria o los discos duros de ordenador, los correos electrónicos, así como los mensajes SMS.

r) “Subasta pública”: método de venta en el que el empresario ofrece bienes o servicios a los consumidores o usuarios, que asisten o se les da la posibilidad de asistir a la subasta en persona, aunque sea por medios telemáticos, mediante un procedimiento de puja transparente y competitivo, dirigido por un subastador y en el que el adjudicatario esté obligado a comprar los bienes o servicios.

2. A los efectos de este libro, título I, capítulo I, artículos 66 bis y 66 ter, y de los títulos III y IV, se consideran “bienes” a las cosas muebles corporales. El agua, el gas y la electricidad se considerarán “bienes” cuando estén envasados para su comercialización en un volumen delimitado o en cantidades determinadas.

3. A los efectos del artículo 20 y de este libro, se considera «mercado en línea» un servicio que emplea programas (*software*), incluidos un sitio web, parte de un sitio web o una aplicación, operado por el empresario o por cuenta de éste, que permite a los consumidores o usuarios celebrar contratos a distancia con otros empresarios o consumidores, y se considera «proveedor de un mercado en línea» a todo empresario que pone a disposición de los consumidores o usuarios un mercado en línea. A los mismos efectos, se entiende por «clasificación», la preeminencia relativa atribuida a los bienes y servicios, en su presentación, organización o comunicación por parte del empresario, independientemente de los medios tecnológicos empleados para dicha presentación, organización o comunicación.

**Artículo 60.** *Información previa al contrato.*

1. Antes de que el consumidor y usuario quede vinculado por un contrato y oferta correspondiente, el empresario deberá facilitarle de forma clara, comprensible y accesible, la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas.

Sin perjuicio de la normativa sectorial que en su caso resulte de aplicación, los términos en que se suministre dicha información, principalmente cuando se trate de personas consumidoras vulnerables, además de claros, comprensibles, veraces y suficientes, se facilitarán en un formato fácilmente accesible, garantizando en su caso la asistencia necesaria, de forma que aseguren su adecuada comprensión y permitan la toma de decisiones óptimas para sus intereses.

2. Serán relevantes las obligaciones de información sobre los bienes o servicios establecidas en esta norma y cualesquiera otras que resulten de aplicación y, además:

a) Las características principales de los bienes o servicios, en la medida adecuada al soporte utilizado y a los bienes o servicios.

b) La identidad del empresario, incluidos los datos correspondientes a la razón social, el nombre comercial, su dirección completa y su número de teléfono y, en su caso, del empresario por cuya cuenta actúe.

c) El precio total, incluidos todos los impuestos y tasas. Si por la naturaleza de los bienes o servicios el precio no puede calcularse razonablemente de antemano o está sujeto a la elaboración de un presupuesto, la forma en que se determina el precio así como todos los gastos adicionales de transporte, entrega o postales o, si dichos gastos no pueden ser calculados razonablemente de antemano, el hecho de que puede ser necesario abonar dichos gastos adicionales.

En toda información al consumidor y usuario sobre el precio de los bienes o servicios, incluida la publicidad, se informará del precio total, desglosando, en su caso, el importe de los incrementos o descuentos que sean de aplicación, de los gastos que se repercutan al consumidor y usuario y de los gastos adicionales por servicios accesorios, financiación, utilización de distintos medios de pago u otras condiciones de pagos similares.

d) Los procedimientos de pago, entrega y ejecución, la fecha en que el empresario se compromete a entregar los bienes o a ejecutar la prestación del servicio.

e) Además del recordatorio de la existencia de una garantía legal de conformidad para los bienes, el contenido digital y los servicios digitales, la existencia y las condiciones de los servicios posventa y las garantías comerciales.

f) La duración del contrato, o, si el contrato es de duración indeterminada o se prolonga de forma automática, las condiciones de resolución. Además, de manera expresa, deberá indicarse la existencia de compromisos de permanencia o vinculación de uso exclusivo de los servicios de un determinado prestador así como las penalizaciones en caso de baja en la prestación del servicio.

g) La lengua o lenguas en las que podrá formalizarse el contrato, cuando no sea aquella en la que se le ha ofrecido la información previa a la contratación.

h) La existencia del derecho de desistimiento que pueda corresponder al consumidor y usuario, el plazo y la forma de ejercitarlo.

i) La funcionalidad de los bienes con elementos digitales, el contenido digital y los servicios digitales, incluidas las medidas técnicas de protección aplicables, como son, entre otras, la protección a través de la gestión de los derechos digitales o la codificación regional.

j) Toda compatibilidad e interoperabilidad relevante de los bienes con elementos digitales, el contenido digital y los servicios digitales conocidos por el empresario o que quepa esperar razonablemente que conozca, como son, entre otros, el sistema operativo, la versión necesaria o determinados elementos de los soportes físicos.

k) El procedimiento para atender las reclamaciones de los consumidores y usuarios, así como, en su caso, la información sobre el sistema extrajudicial de resolución de conflictos prevista en el artículo 21.4.

3. El apartado 1 se aplicará también a los contratos para el suministro de agua, gas o electricidad –cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas–, calefacción mediante sistemas urbanos y contenido digital que no se preste en un soporte material.

4. La información precontractual debe facilitarse al consumidor y usuario de forma gratuita y al menos en castellano y en su caso, a petición de cualquiera de las partes, deberá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas oficiales en el lugar de celebración del contrato.

5. La carga de la prueba en relación con el cumplimiento de los requisitos de información establecidos en este artículo incumbirá al empresario.

**Artículo 60 bis.** *Pagos adicionales.*

1. Antes de que el consumidor y usuario quede vinculado por cualquier contrato u oferta, el empresario deberá obtener su consentimiento expreso para todo pago adicional a la remuneración acordada para la obligación contractual principal del empresario. Estos suplementos opcionales se comunicarán de una manera clara y comprensible y su aceptación por el consumidor y usuario se realizará sobre una base de opción de inclusión. Si el empresario no ha obtenido el consentimiento expreso del consumidor y usuario, pero lo ha deducido utilizando opciones por defecto que éste debe rechazar para evitar el pago adicional, el consumidor y usuario tendrá derecho al reembolso de dicho pago.

2. Corresponde al empresario probar el cumplimiento de las obligaciones a que este artículo se refiere.

**Artículo 60 ter.** *Cargos por la utilización de medios de pago.*

1. Los empresarios no podrán facturar a los consumidores y usuarios, por el uso de determinados medios de pago, cargos que superen el coste soportado por el empresario por el uso de tales medios.

2. Corresponde al empresario probar el cumplimiento de las obligaciones a que este artículo se refiere.

**Artículo 61.** *Integración de la oferta, promoción y publicidad en el contrato.*

1. La oferta, promoción y publicidad de los bienes o servicios se ajustarán a su naturaleza, características, utilidad o finalidad y a las condiciones jurídicas o económicas de la contratación.

2. El contenido de la oferta, promoción o publicidad, las prestaciones propias de cada bien o servicio, las condiciones jurídicas o económicas y garantías ofrecidas serán exigibles por los consumidores y usuarios, aún cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado o en el documento o comprobante recibido y deberán tenerse en cuenta en la determinación del principio de conformidad con el contrato.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, si el contrato celebrado contuviese cláusulas más beneficiosas, estas prevalecerán sobre el contenido de la oferta, promoción o publicidad.

**Artículo 62.** *Contrato.*

1. En la contratación con consumidores y usuarios debe constar de forma inequívoca su voluntad de contratar o, en su caso, de poner fin al contrato.

2. Se prohíben, en los contratos con consumidores y usuarios, las cláusulas que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor en el contrato.

3. En particular, en los contratos de prestación de servicios o suministro de productos de tracto sucesivo o continuado se prohíben las cláusulas que establezcan plazos de duración excesiva o limitaciones que excluyan u obstaculicen el derecho del consumidor y usuario a poner fin al contrato.

El consumidor y usuario podrá ejercer su derecho a poner fin al contrato en la misma forma en que lo celebró, sin ningún tipo de sanción o de cargas onerosas o desproporcionadas, tales como la pérdida de las cantidades abonadas por adelantado, el abono de cantidades por servicios no prestados efectivamente, la ejecución unilateral de las cláusulas penales que se hubieran fijado contractualmente o la fijación de indemnizaciones que no se correspondan con los daños efectivamente causados.

4. Los contratos de prestación de servicios o suministro de productos de tracto sucesivo o continuado deberán contemplar expresamente el procedimiento a través del cual el consumidor y usuario puede ejercer su derecho a poner fin al contrato.

5. En caso de que el usuario incumpla el compromiso de permanencia adquirido con la empresa, la penalización por baja o cese prematuro de la relación contractual, será proporcional al número de días no efectivos del compromiso de permanencia acordado.

**Artículo 63.** *Confirmación documental de la contratación realizada.*

1. En los contratos con consumidores y usuarios se entregará recibo justificante, copia o documento acreditativo con las condiciones esenciales de la operación, incluidas las condiciones generales de la contratación, aceptadas y firmadas por el consumidor y usuario, cuando éstas sean utilizadas en la contratación.

2. Salvo lo previsto legalmente en relación con los contratos que, por prescripción legal, deban formalizarse en escritura pública, la formalización del contrato será gratuita para el consumidor, cuando legal o reglamentariamente deba documentarse éste por escrito o en cualquier otro soporte de naturaleza duradera.

3. En los contratos con consumidores y usuarios, estos tendrán derecho a recibir la factura en papel. En su caso, la expedición de la factura electrónica estará condicionada a que el empresario haya obtenido previamente el consentimiento expreso del consumidor. La solicitud del consentimiento deberá precisar la forma en la que se procederá a recibir la factura electrónica, así como la posibilidad de que el destinatario que haya dado su consentimiento pueda revocarlo y la forma en la que podrá realizarse dicha revocación.

El derecho del consumidor y usuario a recibir la factura en papel no podrá quedar condicionado al pago de cantidad económica alguna.

**Artículo 64.** *Documentación complementaria en la compraventa de viviendas.*

En el caso de viviendas cuya primera transmisión se efectúe después de la entrada en vigor de esta norma, se facilitará además la documentación prevista en la Ley de Ordenación de la Edificación o norma autonómica que resulte de aplicación.

**Artículo 65.** *Integración del contrato.*

Los contratos con los consumidores y usuarios se integrarán, en beneficio del consumidor, conforme al principio de buena fe objetiva, también en los supuestos de omisión de información precontractual relevante.

**Artículo 66.** *Comparecencia personal del consumidor y usuario.*

En la contratación con consumidores y usuarios no se podrá hacer obligatoria la comparecencia personal del consumidor y usuario para realizar cobros, pagos o trámites similares, debiendo garantizarse, en todo caso, la constancia del acto realizado.

**Artículo 66 bis.** *Entrega de bienes y suministro de contenidos o servicios digitales que no se presten en soporte material.*

1. Salvo que las partes acuerden otra cosa, el empresario entregará los bienes mediante la transmisión de su posesión material o control al consumidor o usuario, sin ninguna demora indebida y en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la celebración del contrato y suministrará los contenidos o servicios digitales sin demora indebida tras la celebración del contrato.

La obligación de suministro por parte del empresario se entenderá cumplida cuando:

a) El contenido digital o cualquier medio adecuado para acceder al contenido digital o descargarlo sea puesto a disposición del consumidor o usuario o sea accesible para él o para la instalación física o virtual elegida por el consumidor y usuario para ese fin.

b) El servicio digital sea accesible para el consumidor o usuario o para la instalación física o virtual elegida por el consumidor o usuario a tal fin.

2. Si el empresario no cumple su obligación de entrega, el consumidor o usuario lo emplazará para que cumpla en un plazo adicional adecuado a las circunstancias.

En el caso de que el empresario no cumpla su obligación de suministro, el consumidor o usuario podrá solicitar que le sean suministrados los contenidos o servicios digitales sin demora indebida o en un período de tiempo adicional acordado expresamente por las partes.

Si el empresario continúa sin cumplir con la entrega o suministro, el consumidor o usuario tendrá derecho a resolver el contrato.

3. No obstante lo anterior, el consumidor o usuario tendrá derecho a resolver el contrato en el momento en el que se dé alguna de las siguientes situaciones:

a) El empresario haya rechazado entregar los bienes o haya declarado, o así se desprenda claramente de las circunstancias, que no suministrará los contenidos o servicios digitales.

b) Las partes hayan acordado o así se desprenda claramente de las circunstancias que concurran en la celebración del contrato, que para el consumidor o usuario es esencial que la entrega o el suministro se produzca en una fecha determinada o anterior a esta. En el supuesto de tratarse de bienes, dicho acuerdo deberá haberse producido antes de la celebración del contrato.

4. Cuando el consumidor o usuario resuelva el contrato de suministro de contenidos o servicios digitales con arreglo al presente artículo, se aplicarán en consecuencia los artículos 119 ter y 119 quáter.

5. Recaerá en el empresario la carga de la prueba sobre el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en virtud de este artículo.

6. Este artículo no será aplicable a los contratos excluidos del ámbito del Título IV de este Libro que aparecen relacionados en el apartado 2 del artículo 114, a excepción de los señalados en su apartado a).

**Artículo 66 ter.** *Transmisión del riesgo.*

Cuando el empresario envíe al consumidor y usuario los bienes comprados, el riesgo de pérdida o deterioro de éstos se transmitirá al consumidor y usuario cuando él o un tercero por él indicado, distinto del transportista, haya adquirido su posesión material. No obstante, en caso de que sea el consumidor y usuario el que encargue el transporte de los bienes o el transportista elegido no estuviera entre los propuestos por el empresario, el riesgo se transmitirá al consumidor y usuario con la entrega de los bienes al transportista, sin perjuicio de sus derechos frente a éste.

**Artículo 66 quáter.** *Prohibición de envíos y suministros no solicitados.*

1. Queda prohibido el envío y el suministro al consumidor y usuario de bienes, de agua, gas o electricidad, de calefacción mediante sistemas urbanos, de contenido digital o de prestación de servicios no solicitados por él, cuando dichos envíos y suministros incluyan una pretensión de pago de cualquier naturaleza.

En caso de que así se haga, y sin perjuicio de la infracción que ello suponga, el consumidor y usuario receptor no estará obligado a su devolución o custodia, ni podrá reclamársele pago alguno por parte del empresario que envió el bien o suministró el servicio no solicitado. En tal caso, la falta de respuesta del consumidor y usuario a dicho envío, suministro o prestación de servicios no solicitados no se considerará consentimiento.

En caso de contratos para el suministro de agua, gas, electricidad –cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas–, o calefacción mediante sistemas urbanos, en los que el suministro ya se estuviera prestando previamente al suministro no solicitado al nuevo suministrador, se entenderá el interés del consumidor en continuar con el suministro del servicio con su suministrador anterior, volviendo a ser suministrado por éste quién tendrá derecho a cobrar los suministros a la empresa que suministró indebidamente.

2. Si el consumidor y usuario decide devolver los bienes recibidos no responderá por los daños o deméritos sufridos, y tendrá derecho a ser indemnizado por los gastos y por los daños y perjuicios que se le hubieran causado.

**Artículo 67.** *Normas de derecho internacional privado.*

1. La ley aplicable a los contratos celebrados con consumidores y usuarios se determinará por lo previsto en el Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), así como por las demás disposiciones del Derecho de la Unión Europea que les sean de aplicación. Cuando no se haya podido determinar el contenido de la ley extranjera, se aplicará subsidiariamente la ley material española.

2. Las normas de protección frente a las cláusulas abusivas contenidas en los artículos 82 a 91, ambos inclusive, serán aplicables a los consumidores y usuarios, cualquiera que sea la ley elegida por las partes para regir el contrato, cuando éste mantenga una estrecha relación con el territorio de un Estado miembro del Espacio Económico Europeo.

Se entenderá, en particular, que existe un vínculo estrecho cuando el empresario ejerciere sus actividades en uno o varios Estados miembros del Espacio Económico Europeo, o por cualquier medio de publicidad o comunicación dirigiere tales actividades a uno o varios Estados miembros y el contrato estuviere comprendido en el marco de esas actividades. En los contratos relativos a inmuebles se entenderá, asimismo, que existe un vínculo estrecho cuando se encuentren situados en el territorio de un Estado miembro.

3. Las normas de protección en materia de garantías contenidas en los artículos 114 a 126 ambos inclusive, serán aplicables a los consumidores y usuarios, cualquiera que sea la ley elegida por las partes para regir el contrato, cuando éste mantenga una estrecha relación con el territorio de un Estado miembro del Espacio Económico Europeo.

Se entenderá, en particular, que existe un vínculo estrecho cuando el bien haya de utilizarse, ejercitarse el derecho o realizarse la prestación en alguno de los Estados miembros de la Unión Europea, o el contrato se hubiera celebrado total o parcialmente en cualquiera de ellos, o una de las partes sea ciudadano de un Estado miembro de la Unión

Europea o presente el negocio jurídico cualquier otra conexión análoga o vínculo estrecho con el territorio de la Unión Europea.

CAPÍTULO II

**Derecho de desistimiento**

**Artículo 68.** *Contenido y régimen del derecho de desistimiento.*

1. El derecho de desistimiento de un contrato es la facultad del consumidor y usuario de dejar sin efecto el contrato celebrado, notificándoselo así a la otra parte contratante en el plazo establecido para el ejercicio de ese derecho, sin necesidad de justificar su decisión y sin penalización de ninguna clase.

Serán nulas de pleno de derecho las cláusulas que impongan al consumidor y usuario una penalización por el ejercicio de su derecho de desistimiento.

2. El consumidor tendrá derecho a desistir del contrato en los supuestos previstos legal o reglamentariamente y cuando así se le reconozca en la oferta, promoción publicidad o en el propio contrato.

3. El derecho de desistimiento atribuido legalmente al consumidor y usuario se regirá en primer término por las disposiciones legales que lo establezcan en cada caso y en su defecto por lo dispuesto en este Título.

**Artículo 69.** *Obligación de informar sobre el derecho de desistimiento.*

1. Cuando la ley atribuya el derecho de desistimiento al consumidor y usuario, el empresario contratante deberá informarle por escrito en el documento contractual, de manera clara, comprensible y precisa, del derecho de desistir del contrato y de los requisitos y consecuencias de su ejercicio, incluidas las modalidades de restitución del bien o servicio recibido. Deberá entregarle, además, un documento de desistimiento, identificado claramente como tal, que exprese el nombre y dirección de la persona a quien debe enviarse y los datos de identificación del contrato y de los contratantes a que se refiere.

2. Corresponde al empresario probar el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior.

**Artículo 70.** *Formalidades para el ejercicio del desistimiento.*

El ejercicio del derecho de desistimiento no estará sujeto a formalidad alguna, bastando que se acredite en cualquier forma admitida en derecho. En todo caso se considerará válidamente ejercitado mediante el envío del documento de desistimiento o mediante la devolución de los productos recibidos.

**Artículo 71.** *Plazo para el ejercicio del derecho de desistimiento.*

1. El consumidor y usuario dispondrá de un plazo mínimo de catorce días naturales para ejercer el derecho de desistimiento.

2. Siempre que el empresario haya cumplido con el deber de información y documentación establecido en el artículo 69.1, el plazo a que se refiere el apartado anterior se computará desde la recepción del bien objeto del contrato o desde la celebración de éste si el objeto del contrato fuera la prestación de servicios.

3. Si el empresario no hubiera cumplido con el deber de información y documentación sobre el derecho de desistimiento, el plazo para su ejercicio finalizará doce meses después de la fecha de expiración del periodo de desistimiento inicial, a contar desde que se entregó el bien contratado o se hubiera celebrado el contrato, si el objeto de éste fuera la prestación de servicios.

Si el deber de información y documentación se cumple durante el citado plazo de doce meses, el plazo legalmente previsto para el ejercicio del derecho de desistimiento empezará a contar desde ese momento.

4. Para determinar la observancia del plazo para desistir se tendrá en cuenta la fecha de expedición de la declaración de desistimiento.

**Artículo 72.** *Prueba del ejercicio del derecho de desistimiento.*

Corresponde al consumidor y usuario probar que ha ejercitado su derecho de desistimiento conforme a lo dispuesto en este capítulo.

En el caso de las personas consumidoras vulnerables, se facilitará la prueba del ejercicio del derecho de desistimiento bastando una afirmación de parte en plazo.

**Artículo 73.** *Gastos vinculados al desistimiento.*

El ejercicio del derecho de desistimiento no implicará gasto alguno para el consumidor y usuario. A estos efectos se considerará lugar de cumplimiento el lugar donde el consumidor y usuario haya recibido la prestación.

**Artículo 74.** *Consecuencias del ejercicio del derecho de desistimiento.*

1. Ejercido el derecho de desistimiento, las partes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1.303 y 1.308 del Código Civil.

2. El consumidor y usuario no tendrá que rembolsar cantidad alguna por la disminución del valor del bien, que sea consecuencia de su uso conforme a lo pactado o a su naturaleza, o por el uso del servicio.

3. El consumidor y usuario tendrá derecho al rembolso de los gastos necesarios y útiles que hubiera realizado en el bien.

4. **(Suprimido)**

**Artículo 75.** *Imposibilidad de devolver la prestación por parte del consumidor y usuario.*

1. La imposibilidad de devolver la prestación objeto del contrato por parte del consumidor y usuario por pérdida, destrucción u otra causa no privarán a éste de la posibilidad de ejercer el derecho de desistimiento.

En estos casos, cuando la imposibilidad de devolución le sea imputable, el consumidor y usuario responderá del valor de mercado que hubiera tenido la prestación en el momento del ejercicio del derecho de desistimiento, salvo que dicho valor fuera superior al precio de adquisición, en cuyo caso responderá de éste.

2. Cuando el empresario hubiera incumplido el deber de información y documentación sobre el derecho de desistimiento, la imposibilidad de devolución sólo será imputable al consumidor y usuario cuando éste hubiera omitido la diligencia que le es exigible en sus propios asuntos.

**Artículo 76.** *Devolución de sumas percibidas por el empresario.*

Cuando el consumidor y usuario haya ejercido el derecho de desistimiento, el empresario estará obligado a devolver las sumas abonadas por el consumidor y usuario sin retención de gastos. La devolución de estas sumas deberá efectuarse sin demoras indebidas y, en cualquier caso, antes de que hayan transcurrido 14 días naturales desde la fecha en que haya sido informado de la decisión de desistimiento del contrato por el consumidor y usuario.

Transcurrido dicho plazo sin que el consumidor y usuario haya recuperado la suma adeudada, tendrá derecho a reclamarla duplicada, sin perjuicio de que además se le indemnicen los daños y perjuicios que se le hayan causado en lo que excedan de dicha cantidad.

Corresponde al empresario la carga de la prueba sobre el cumplimiento del plazo.

**Artículo 76 bis.** *Efectos del ejercicio del derecho de desistimiento en los contratos complementarios.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, el ejercicio, por parte del consumidor y usuario de su derecho de desistimiento conforme a las disposiciones de esta ley, tendrá por efecto la extinción automática y sin coste alguno para el consumidor y usuario de todo contrato complementario, excepto en aquellos casos en que sean complementarios de contratos celebrados a distancia o fuera del establecimiento en los que, sin perjuicio de su extinción

automática, el consumidor y usuario deberá asumir los costes previstos en los artículos 107.2 y 108 de esta norma.

2. Ejercido el derecho de desistimiento sobre el contrato principal, las partes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones recibidas en virtud del contrato complementario, sin ninguna demora indebida y, en cualquier caso, antes de que hayan transcurrido 14 días naturales desde la fecha en que el consumidor y usuario haya informado al empresario de su decisión de desistir del contrato principal.

En el supuesto de que el empresario no reintegre todas las cantidades abonadas en virtud del contrato complementario en el plazo señalado, el consumidor y usuario podrá reclamar que se le pague el doble de la suma adeudada, sin perjuicio a su derecho de ser indemnizado por los daños y perjuicios sufridos en lo que excedan de dicha cantidad. Corresponde al empresario la carga de la prueba sobre el cumplimiento del plazo.

El consumidor y usuario tendrá derecho al reembolso de los gastos necesarios y útiles que hubiera realizado en el bien.

3. En caso de que al consumidor y usuario le sea imposible devolver la prestación objeto del contrato complementario por pérdida, destrucción u otra causa que le sea imputable, responderá del valor de mercado que hubiera tenido la prestación en el momento del ejercicio del derecho de desistimiento, salvo que dicho valor fuera superior al precio de adquisición, en cuyo caso responderá de éste.

4. Cuando el empresario hubiera incumplido el deber de información y documentación sobre el derecho de desistimiento del contrato principal, la imposibilidad de devolución sólo será imputable al consumidor y usuario cuando éste hubiera omitido la diligencia que le es exigible en sus propios asuntos.

5. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación a los contratos complementarios de otros celebrados a distancia o fuera del establecimiento, regulados en el título III del libro II de esta ley.

**Artículo 77.** *Desistimiento de un contrato vinculado a financiación al consumidor y usuario.*

Cuando se ejercite el derecho de desistimiento en los contratos celebrados entre un empresario y un consumidor y usuario, incluidos los contratos a distancia y los celebrados fuera del establecimiento mercantil del empresario, y el precio a abonar por el consumidor y usuario haya sido total o parcialmente financiado mediante un crédito concedido por el empresario contratante o por parte de un tercero, previo acuerdo de éste con el empresario contratante, el ejercicio del derecho de desistimiento implicará al tiempo la resolución del crédito sin penalización alguna para el consumidor y usuario.

**Artículo 78.** *Acciones de nulidad o resolución.*

La falta de ejercicio del derecho de desistimiento en el plazo fijado no será obstáculo para el posterior ejercicio de las acciones de nulidad o resolución del contrato cuando procedan conforme a derecho.

**Artículo 79.** *Derecho contractual de desistimiento.*

A falta de previsiones específicas en la oferta, promoción, publicidad o en el propio contrato el derecho de desistimiento reconocido contractualmente, éste se ajustará a lo previsto en este título.

El consumidor y usuario que ejercite el derecho de desistimiento contractualmente reconocido no tendrá en ningún caso obligación de indemnizar por el desgaste o deterioro del bien o por el uso del servicio debido exclusivamente a su prueba para tomar una decisión sobre su adquisición definitiva.

En ningún caso podrá el empresario exigir anticipo de pago o prestación de garantías, incluso la aceptación de efectos que garanticen un eventual resarcimiento en su favor para el caso de que se ejercite el derecho de desistimiento.

TÍTULO II

## Condiciones generales y cláusulas abusivas

CAPITULO I

### Cláusulas no negociadas individualmente

**Artículo 80.** *Requisitos de las cláusulas no negociadas individualmente.*

1. En los contratos con consumidores y usuarios que utilicen cláusulas no negociadas individualmente, incluidos los que promuevan las Administraciones públicas y las entidades y empresas de ellas dependientes, aquéllas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa, sin reenvíos a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato, y a los que, en todo caso, deberá hacerse referencia expresa en el documento contractual.

b) Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido. En ningún caso se entenderá cumplido este requisito si el tamaño de la letra del contrato fuese inferior a los 2.5 milímetros, el espacio entre líneas fuese inferior a los 1.15 milímetros o el insuficiente contraste con el fondo hiciese dificultosa la lectura.

c) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que en todo caso excluye la utilización de cláusulas abusivas.

2. Cuando se ejerciten acciones individuales, en caso de duda sobre el sentido de una cláusula prevalecerá la interpretación más favorable al consumidor.

**Artículo 81.** *Aprobación e información.*

1. Las empresas que celebren contratos con los consumidores y usuarios, a solicitud de la Agencia Española de Consumo y Seguridad Alimentaria y Nutrición, de los órganos o entidades correspondientes de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones locales competentes en materia de defensa de los consumidores y usuarios, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, estarán obligadas a remitir las condiciones generales de contratación que integren dichos contratos, en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud, al objeto de facilitar el estudio y valoración del posible carácter abusivo de determinadas cláusulas y, en su caso, ejercitar las competencias que en materia de control y sanción les atribuye esta ley.

2. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, informarán a los consumidores y usuarios en los asuntos propios de su especialidad y competencia.

3. Las cláusulas, condiciones o estipulaciones que utilicen las empresas públicas o concesionarias de servicios públicos, estarán sometidas a la aprobación y control de las Administraciones públicas competentes, cuando así se disponga como requisito de validez y con independencia de la consulta al Consejo de Consumidores y Usuarios, prevista en esta u otras leyes, todo ello sin perjuicio de su sometimiento a las disposiciones generales de esta norma.

CAPÍTULO II

### Cláusulas abusivas

**Artículo 82.** *Concepto de cláusulas abusivas.*

1. Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

2. El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de las normas sobre cláusulas abusivas al resto del contrato.

El empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba.

3. El carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa.

4. No obstante lo previsto en los apartados precedentes, en todo caso son abusivas las cláusulas que, conforme a lo dispuesto en los artículos 85 a 90, ambos inclusive:

a) vinculen el contrato a la voluntad del empresario,

b) limiten los derechos del consumidor y usuario,

c) determinen la falta de reciprocidad en el contrato,

d) impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba,

e) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato, o

f) contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable.

**Artículo 83.** *Nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato.*

Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas.

Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.

**Artículo 84.** *Autorización e inscripción de cláusulas declaradas abusivas.*

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

**Artículo 85.** *Cláusulas abusivas por vincular el contrato a la voluntad del empresario.*

Las cláusulas que vinculen cualquier aspecto del contrato a la voluntad del empresario serán abusivas y, en todo caso, las siguientes:

1. Las cláusulas que reserven al empresario que contrata con el consumidor y usuario un plazo excesivamente largo o insuficientemente determinado para aceptar o rechazar una oferta contractual o satisfacer la prestación debida.

2. Las cláusulas que prevean la prórroga automática de un contrato de duración determinada si el consumidor y usuario no se manifiesta en contra, fijando una fecha límite que no permita de manera efectiva al consumidor y usuario manifestar su voluntad de no prorrogarlo.

3. Las cláusulas que reserven a favor del empresario facultades de interpretación o modificación unilateral del contrato, salvo, en este último caso, que concurran motivos válidos especificados en el contrato.

En los contratos referidos a servicios financieros lo establecido en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las cláusulas por las que el empresario se reserve la facultad de modificar sin previo aviso el tipo de interés adeudado por el consumidor o al consumidor, así como el importe de otros gastos relacionados con los servicios financieros, cuando aquéllos se encuentren adaptados a un índice, siempre que se trate de índices legales y se describa el modo de variación del tipo, o en otros casos de razón válida, a condición de que el

empresario esté obligado a informar de ello en el más breve plazo a los otros contratantes y éstos puedan resolver inmediatamente el contrato sin penalización alguna.

Igualmente podrán modificarse unilateralmente las condiciones de un contrato de servicios financieros de duración indeterminada por los motivos válidos expresados en él, siempre que el empresario esté obligado a informar al consumidor y usuario con antelación razonable y éste tenga la facultad de resolver el contrato, o, en su caso, rescindir unilateralmente, sin previo aviso en el supuesto de razón válida, a condición de que el empresario informe de ello inmediatamente a los demás contratantes.

4. Las cláusulas que autoricen al empresario a resolver anticipadamente un contrato de duración determinada, si al consumidor y usuario no se le reconoce la misma facultad, o las que le faculten a resolver los contratos de duración indefinida en un plazo desproporcionadamente breve o sin previa notificación con antelación razonable.

Lo previsto en este párrafo no afecta a las cláusulas en las que se prevea la resolución del contrato por incumplimiento o por motivos graves, ajenos a la voluntad de las partes, que alteren las circunstancias que motivaron la celebración del contrato.

5. Las cláusulas que determinen la vinculación incondicionada del consumidor y usuario al contrato aún cuando el empresario no hubiera cumplido con sus obligaciones.

6. Las cláusulas que supongan la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones.

7. Las cláusulas que supongan la supeditación a una condición cuya realización dependa únicamente de la voluntad del empresario para el cumplimiento de las prestaciones, cuando al consumidor y usuario se le haya exigido un compromiso firme.

8. Las cláusulas que supongan la consignación de fechas de entrega meramente indicativas condicionadas a la voluntad del empresario.

9. Las cláusulas que determinen la exclusión o limitación de la obligación del empresario de respetar los acuerdos o compromisos adquiridos por sus mandatarios o representantes o supeditar sus compromisos al cumplimiento de determinadas formalidades.

10. Las cláusulas que prevean la estipulación del precio en el momento de la entrega del bien o servicio o las que otorguen al empresario la facultad de aumentar el precio final sobre el convenido, sin que en ambos casos existan razones objetivas y sin reconocer al consumidor y usuario el derecho a resolver el contrato si el precio final resulta muy superior al inicialmente estipulado.

Lo establecido en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la adaptación de precios a un índice, siempre que tales índices sean legales y que en el contrato se describa explícitamente el modo de variación del precio.

11. Las cláusulas que supongan la concesión al empresario del derecho a determinar si el bien o servicio se ajusta a lo estipulado en el contrato.

**Artículo 86.** *Cláusulas abusivas por limitar los derechos básicos del consumidor y usuario.*

En cualquier caso serán abusivas las cláusulas que limiten o priven al consumidor y usuario de los derechos reconocidos por normas dispositivas o imperativas y, en particular, aquellas estipulaciones que prevean:

1. La exclusión o limitación de forma inadecuada de los derechos legales del consumidor y usuario por incumplimiento total o parcial o cumplimiento defectuoso del empresario.

En particular las cláusulas que modifiquen, en perjuicio del consumidor y usuario, las normas legales sobre conformidad con el contrato de los bienes o servicios puestos a su disposición o limiten el derecho del consumidor y usuario a la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por dicha falta de conformidad.

2. La exclusión o limitación de la responsabilidad del empresario en el cumplimiento del contrato, por los daños o por la muerte o por las lesiones causadas al consumidor y usuario por una acción u omisión de aquél.

3. La liberación de responsabilidad del empresario por cesión del contrato a tercero, sin consentimiento del deudor, si puede engendrar merma de las garantías de éste.

4. La privación o restricción al consumidor y usuario de las facultades de compensación de créditos, retención o consignación.

5. La limitación o exclusión de la facultad del consumidor y usuario de resolver el contrato por incumplimiento del empresario.

6. La imposición de renuncias a la entrega de documento acreditativo de la operación.

7. La imposición de cualquier otra renuncia o limitación de los derechos del consumidor y usuario.

**Artículo 87.** *Cláusulas abusivas por falta de reciprocidad.*

Son abusivas las cláusulas que determinen la falta de reciprocidad en el contrato, contraria a la buena fe, en perjuicio del consumidor y usuario y, en particular:

1. La imposición de obligaciones al consumidor y usuario para el cumplimiento de todos sus deberes y contraprestaciones, aun cuando el empresario no hubiere cumplido los suyos.

2. La retención de cantidades abonadas por el consumidor y usuario por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el empresario.

3. La autorización al empresario para resolver el contrato discrecionalmente, si al consumidor y usuario no se le reconoce la misma facultad.

4. La posibilidad de que el empresario se quede con las cantidades abonadas en concepto de prestaciones aún no efectuadas cuando sea él mismo quien resuelva el contrato.

5. Las estipulaciones que prevean el redondeo al alza en el tiempo consumido o en el precio de los bienes o servicios o cualquier otra estipulación que prevea el cobro por productos o servicios no efectivamente usados o consumidos de manera efectiva.

En aquellos sectores en los que el inicio del servicio conlleve indisolublemente unido un coste para las empresas o los profesionales no repercutido en el precio, no se considerará abusiva la facturación por separado de tales costes, cuando se adecuen al servicio efectivamente prestado.

6. Las estipulaciones que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor y usuario en el contrato, en particular en los contratos de prestación de servicios o suministro de productos de tracto sucesivo o continuado, la imposición de plazos de duración excesiva, la renuncia o el establecimiento de limitaciones que excluyan u obstaculicen el derecho del consumidor y usuario a poner fin a estos contratos, así como la obstaculización al ejercicio de este derecho a través del procedimiento pactado, cual es el caso de las que prevean la imposición de formalidades distintas de las previstas para contratar o la pérdida de las cantidades abonadas por adelantado, el abono de cantidades por servicios no prestados efectivamente, la atribución al empresario de la facultad de ejecución unilateral de las cláusulas penales que se hubieran fijado contractualmente o la fijación de indemnizaciones que no se correspondan con los daños efectivamente causados.

**Artículo 88.** *Cláusulas abusivas sobre garantías.*

En todo caso se consideraran abusivas las cláusulas que supongan:

1. La imposición de garantías desproporcionadas al riesgo asumido.

Se presumirá que no existe desproporción en los contratos de financiación o de garantías pactadas por entidades financieras que se ajusten a su normativa específica.

2. La imposición de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor y usuario en los casos en que debería corresponder a la otra parte contratante.

3. La imposición al consumidor de la carga de la prueba sobre el incumplimiento, total o parcial, del empresario proveedor a distancia de servicios financieros de las obligaciones impuestas por la normativa específica sobre la materia.

**Artículo 89.** *Cláusulas abusivas que afectan al perfeccionamiento y ejecución del contrato.*

En todo caso tienen la consideración de cláusulas abusivas:

1. Las declaraciones de recepción o conformidad sobre hechos ficticios, y las declaraciones de adhesión del consumidor y usuario a cláusulas de las cuales no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato.

2. La transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables.

3. La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario. En particular, en la compraventa de viviendas:

a) La estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).

b) La estipulación que obligue al consumidor a subrogarse en la hipoteca del empresario o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación.

c) La estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario.

d) La estipulación que imponga al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

4. La imposición al consumidor y usuario de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados.

5. Los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso expresados con la debida claridad o separación.

6. La negativa expresa al cumplimiento de las obligaciones o prestaciones propias del empresario, con reenvío automático a procedimientos administrativos o judiciales de reclamación.

7. La imposición de condiciones de crédito que para los descubiertos en cuenta corriente superen los límites que se contienen en el artículo 19.4 de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.

8. La previsión de pactos de renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor y usuario a la elección de fedatario competente según la ley para autorizar el documento público en que inicial o ulteriormente haya de formalizarse el contrato.

**Artículo 90.** *Cláusulas abusivas sobre competencia y derecho aplicable.*

Son, asimismo, abusivas las cláusulas que establezcan:

1. La sumisión a arbitrajes distintos del arbitraje de consumo, salvo que se trate de órganos de arbitraje institucionales creados por normas legales para un sector o un supuesto específico.

2. La previsión de pactos de sumisión expresa a Juez o Tribunal distinto del que corresponda al domicilio del consumidor y usuario, al lugar del cumplimiento de la obligación o aquél en que se encuentre el bien si éste fuera inmueble.

3. La sumisión del contrato a un Derecho extranjero con respecto al lugar donde el consumidor y usuario emita su declaración negocial o donde el empresario desarrolle la actividad dirigida a la promoción de contratos de igual o similar naturaleza.

**Artículo 91.** *Contratos relativos a valores, instrumentos financieros y divisas.*

Las cláusulas abusivas referidas a la modificación unilateral de los contratos, a la resolución anticipada de los contratos de duración indefinida y al incremento del precio de bienes y servicios, no se aplicarán a los contratos relativos a valores, con independencia de su forma de representación, instrumentos financieros y otros bienes y servicios cuyo precio esté vinculado a una cotización, índice bursátil, o un tipo del mercado financiero que el empresario no controle, ni a los contratos de compraventa de divisas, cheques de viaje o giros postales internacionales en divisas.

## TÍTULO III

## Contratos celebrados a distancia y contratos celebrados fuera del establecimiento mercantil

CAPÍTULO I

**Disposiciones generales**

**Artículo 92.** *Ámbito de aplicación.*

1. Se regirán por lo dispuesto en este título los contratos celebrados a distancia con los consumidores y usuarios en el marco de un sistema organizado de venta o prestación de servicios a distancia, sin la presencia física simultánea del empresario y del consumidor y usuario, y en el que se hayan utilizado exclusivamente una o más técnicas de comunicación a distancia hasta el momento de la celebración del contrato y en la propia celebración del mismo.

Entre otras, tienen la consideración de técnicas de comunicación a distancia: el correo postal, Internet, el teléfono o el fax.

2. Las disposiciones de este título serán también de aplicación a los siguientes contratos celebrados con consumidores y usuarios fuera del establecimiento mercantil:

a) Contratos celebrados con la presencia física simultánea del empresario y del consumidor y usuario, en un lugar distinto al establecimiento mercantil del empresario.

b) Contratos en los que el consumidor y usuario ha realizado una oferta en las mismas circunstancias que las que se contemplan en la letra a).

c) Contratos celebrados en el establecimiento mercantil del empresario o mediante el uso de cualquier medio de comunicación a distancia inmediatamente después de que haya existido contacto personal e individual con el consumidor y usuario en un lugar que no sea el establecimiento mercantil del empresario, con la presencia física simultánea del empresario y el consumidor y usuario.

d) Contratos celebrados durante una excursión organizada por el empresario con el fin de promocionar y vender productos o servicios al consumidor y usuario.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10 y del carácter irrenunciable de los derechos reconocidos al consumidor y usuario en este título, serán válidas las cláusulas contractuales que sean más beneficiosas para el consumidor y usuario.

4. Todos los contratos y ofertas celebrados fuera del establecimiento mercantil se presumen sometidos a las disposiciones de este título, correspondiendo al empresario la prueba en contrario.

**Artículo 93.** *Excepciones.*

La regulación establecida en este título no será de aplicación:

a) A los contratos de servicios sociales, incluidos la vivienda social, el cuidado de los niños y el apoyo a familias y personas necesitadas, temporal o permanentemente, incluida la atención a largo plazo.

b) A los contratos de servicios relacionados con la salud, prestados por un profesional sanitario a pacientes para evaluar, mantener o restablecer su estado de salud, incluidos la receta, dispensación y provisión de medicamentos y productos sanitarios, con independencia de que estos servicios se presten en instalaciones sanitarias.

c) A los contratos de actividades de juego por dinero que impliquen apuestas de valor monetario en juegos de azar, incluidas las loterías, los juegos de casino y las apuestas.

d) A los contratos de servicios financieros.

e) A los contratos de creación, adquisición o transferencia de bienes inmuebles o de derechos sobre los mismos.

f) A los contratos para la construcción de edificios nuevos, la transformación sustancial de edificios existentes y el alquiler de alojamientos para su uso como vivienda.

g) A los contratos relativos a los viajes combinados del artículo 151.1.b), excepto los apartados 2 y 6 del artículo 98.

h) A los contratos relativos a la protección de los consumidores y usuarios con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio regulados en la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por

turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

i) A los contratos que, con arreglo a la legislación vigente, deban celebrarse ante un fedatario público, obligado por ley a ser independiente e imparcial y a garantizar, mediante el suministro de una información jurídica comprensible, que el consumidor y usuario celebra el contrato únicamente previa reflexión suficiente y con pleno conocimiento de su alcance jurídico.

j) A los contratos para el suministro de productos alimenticios, bebidas u otros bienes de consumo corriente en el hogar, suministrados físicamente por un empresario mediante entregas frecuentes y regulares en el hogar o lugar de residencia o de trabajo del consumidor y usuario.

k) A los contratos de servicios de transporte de pasajeros, sin perjuicio de la aplicación del artículo 98.2.

l) A los contratos celebrados mediante distribuidores automáticos o instalaciones comerciales automatizadas.

m) A los contratos celebrados con operadores de telecomunicaciones a través de teléfonos públicos para la utilización de esos teléfonos, o celebrados para el establecimiento de una única conexión de teléfono, Internet o fax por parte de un consumidor y usuario.

n) A los contratos de bienes vendidos por la autoridad judicial tras un embargo u otro procedimiento.

**Artículo 94.** *Comunicaciones comerciales y contratación electrónica.*

En las comunicaciones comerciales por correo electrónico u otros medios de comunicación electrónica y en la contratación a distancia de bienes o servicios por medios electrónicos, se aplicará además de lo dispuesto en este título, la normativa específica sobre servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico.

Cuando lo dispuesto en este título entre en contradicción con el contenido de la normativa específica sobre servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico, ésta será de aplicación preferente, salvo lo previsto en el artículo 97.7, párrafo segundo.

**Artículo 95.** *Servicios de intermediación en los contratos a distancia.*

Los operadores de las técnicas de comunicación a distancia, entendiendo por tales a las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que sean titulares de las técnicas de comunicación a distancia utilizadas por los empresarios, están obligados a procurar, en la medida de sus posibilidades y con la diligencia debida, que éstos respeten los derechos que este título reconoce a los consumidores y usuarios y cumplan las obligaciones que en él se les imponen.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será exigible a los prestadores de servicios de intermediación de la sociedad de la información, que se regirán por lo previsto en la normativa específica sobre servicios de la sociedad de la información y el comercio electrónico.

**Artículo 96.** *Comunicaciones comerciales a distancia.*

1. En todas las comunicaciones comerciales a distancia deberá constar inequívocamente su carácter comercial.

2. En el caso de comunicaciones telefónicas, deberá precisarse explícita y claramente, al inicio de cualquier conversación con el consumidor y usuario, la identidad del empresario, o si procede, la identidad de la persona por cuenta de la cual efectúa la llamada, así como indicar la finalidad comercial de la misma. En ningún caso, las llamadas telefónicas se efectuarán antes de las 9 horas ni más tarde de las 21 horas ni festivos o fines de semana.

3. La utilización por parte del empresario de técnicas de comunicación que consistan en un sistema automatizado de llamadas sin intervención humana o el telefax necesitará el consentimiento expreso previo del consumidor y usuario.

El consumidor y usuario tendrá derecho a no recibir, sin su consentimiento, llamadas con fines de comunicación comercial que se efectúen mediante sistemas distintos de los referidos en el apartado anterior, cuando hubiera decidido no figurar en las guías de

comunicaciones electrónicas disponibles al público, ejercido el derecho a que los datos que aparecen en ellas no sean utilizados con fines de publicidad o prospección comercial, o solicitado la incorporación a los ficheros comunes de exclusión de envío de comunicaciones comerciales regulados en la normativa de protección de datos personales.

4. El consumidor y usuario tendrá derecho a oponerse a recibir ofertas comerciales no deseadas, por teléfono, fax u otros medios de comunicación equivalente.

En el marco de una relación preexistente, el consumidor y usuario tendrá asimismo derecho a oponerse a recibir comunicaciones comerciales por correo electrónico u otro medio de comunicación electrónica equivalente. Debe ser informado en cada una de las comunicaciones comerciales de los medios sencillos y gratuitos para oponerse a recibirlas.

5. En aquellos casos en que una oferta comercial no deseada se realice por teléfono, las llamadas deberán llevarse a cabo desde un número de teléfono identificable. Cuando el usuario reciba la primera oferta comercial del emisor, deberá ser informado tanto de su derecho a manifestar su oposición a recibir nuevas ofertas como a obtener el número de referencia de dicha oposición. A solicitud del consumidor y usuario, el empresario estará obligado a facilitarle un justificante de haber manifestado su oposición que deberá remitirle en el plazo más breve posible y en todo caso en el plazo máximo de un mes.

El emisor estará obligado a conservar durante al menos un año los datos relativos a los usuarios que hayan ejercido su derecho a oponerse a recibir ofertas comerciales, junto con el número de referencia otorgado a cada uno de ellos, y deberá ponerlos a disposición de las autoridades competentes.

6. En todo caso, deberán cumplirse las disposiciones vigentes sobre protección de los menores y respeto a la intimidad. Cuando para la realización de comunicaciones comerciales se utilicen datos personales sin contar con el consentimiento del interesado, se proporcionará al destinatario la información que señala el artículo 30.2 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y se ofrecerá al destinatario la oportunidad de oponerse a la recepción de las mismas.

## CAPÍTULO II

## Información precontractual y contratos

**Artículo 97.** *Información precontractual de los contratos a distancia y los contratos celebrados fuera del establecimiento mercantil.*

1. Antes de que el consumidor y usuario quede vinculado por cualquier contrato a distancia o celebrado fuera del establecimiento o cualquier oferta correspondiente, el empresario le facilitará de forma clara y comprensible, con especial atención en caso de tratarse de personas consumidoras vulnerables, a las que se les facilitará en formatos adecuados, accesibles y comprensibles, la siguiente información:

a) Las características principales de los bienes o servicios, en la medida adecuada al soporte utilizado y a los bienes o servicios de que se trate.

b) La identidad del empresario, incluido su nombre comercial.

c) La dirección completa del establecimiento del empresario, número de teléfono y dirección de correo electrónico. Asimismo, cuando el empresario facilite otros medios de comunicación en línea que garanticen que el consumidor o usuario puede mantener cualquier tipo de correspondencia escrita, incluida la fecha y el horario de dicha correspondencia, con el empresario en un soporte duradero, la información también incluirá detalles sobre esos otros medios. Todos estos medios de comunicación facilitados por el empresario permitirán al consumidor o usuario ponerse en contacto y comunicarse con el empresario de forma rápida y eficaz. Cuando proceda, el empresario facilitará también la dirección completa y la identidad del empresario por cuya cuenta actúa.

d) Si es diferente de la dirección facilitada de conformidad con la letra c), la dirección completa de la sede del empresario y, cuando proceda, la del empresario por cuya cuenta actúa, a la que el consumidor o usuario puede dirigir sus reclamaciones.

e) El precio total de los bienes o servicios, incluidos los impuestos y tasas, o, si el precio no puede calcularse razonablemente de antemano por la naturaleza de los bienes o de los servicios, la forma en que se determina el precio, así como, cuando proceda, todos los

gastos adicionales de transporte, entrega o postales y cualquier otro gasto o, si dichos gastos no pueden ser calculados razonablemente de antemano, el hecho de que puede ser necesario abonar dichos gastos adicionales. En el caso de un contrato de duración indeterminada o de un contrato que incluya una suscripción, el precio incluirá el total de los costes por período de facturación. Cuando dichos contratos se cobren con arreglo a una tarifa fija, el precio total también significará el total de los costes mensuales. Cuando no sea posible calcular razonablemente de antemano el coste total, se indicará de forma precisa la forma en que se determina el precio.

f) Cuando proceda, que el precio ha sido personalizado sobre la base de una toma de decisiones automatizada.

g) El coste de la utilización de la técnica de comunicación a distancia para la celebración del contrato, en caso de que dicho coste se calcule sobre una base diferente de la tarifa básica.

h) Los procedimientos de pago, entrega y ejecución, la fecha en que el empresario se compromete a entregar los bienes o a ejecutar la prestación de los servicios, así como, cuando proceda, el sistema de tratamiento de las reclamaciones del empresario.

i) La lengua o lenguas en las que podrá formalizarse el contrato, cuando ésta no sea la lengua en la que se le ha ofrecido la información previa a la contratación.

j) Cuando exista un derecho de desistimiento, las condiciones, el plazo y los procedimientos para ejercer ese derecho, así como el modelo de formulario de desistimiento.

k) Cuando proceda, la indicación de que el consumidor o usuario tendrá que asumir el coste de la devolución de los bienes en caso de desistimiento y, para los contratos a distancia, cuando los bienes, por su naturaleza, no puedan devolverse normalmente por correo postal, el coste de la devolución de los mismos.

l) En caso de que el consumidor o usuario ejercite el derecho de desistimiento tras la presentación de una solicitud con arreglo al artículo 98.8 o al artículo 99.3, la información de que en tal caso el consumidor o usuario deberá abonar al empresario unos gastos razonables de conformidad con el artículo 108.3.

m) Cuando con arreglo al artículo 103 no proceda el derecho de desistimiento, la indicación de que al consumidor o usuario no le asiste dicho derecho, o las circunstancias en las que lo perderá cuando sí le corresponda.

n) Un recordatorio de la existencia de una garantía legal de conformidad para los bienes, contenido digital o servicios digitales.

ñ) Cuando proceda, la existencia de asistencia posventa al consumidor y usuario, servicios posventa y garantías comerciales, así como sus condiciones.

o) La existencia de códigos de conducta pertinentes y la forma de conseguir ejemplares de los mismos, en su caso. A tal efecto, se entiende por código de conducta el acuerdo o conjunto de normas no impuestas por disposiciones legales, reglamentarias o administrativas, en el que se define el comportamiento de aquellos empresarios que se comprometen a cumplir el código en relación con una o más prácticas comerciales o sectores económicos.

p) La duración del contrato, cuando proceda, o, si el contrato es de duración indeterminada o se prolonga de forma automática, las condiciones de resolución.

q) Cuando proceda, la duración mínima de las obligaciones del consumidor o usuario derivadas del contrato.

r) Cuando proceda, la existencia y las condiciones de los depósitos u otras garantías financieras que el consumidor o usuario tenga que pagar o aportar a solicitud del empresario.

s) Cuando proceda, la funcionalidad de los bienes con elementos digitales, el contenido digital o los servicios digitales, incluidas las medidas técnicas de protección aplicables.

t) Cuando proceda, toda compatibilidad e interoperabilidad relevante de los bienes con elementos digitales, el contenido digital o los servicios digitales conocidos por el empresario o que quepa esperar razonablemente que este pueda conocer.

u) Cuando proceda, la posibilidad de recurrir a un mecanismo extrajudicial de resolución de conflictos al que esté sujeto el empresario y los métodos para tener acceso al mismo.

2. El apartado 1 se aplicará también a los contratos para el suministro de agua, gas, electricidad –cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en

cantidades determinadas–, calefacción mediante sistemas urbanos y contenido digital que no se preste en un soporte material.

3. En las subastas públicas, la información a que se refiere el apartado 1.b), c) y d), podrá ser sustituida por los datos equivalentes del subastador.

4. La información contemplada en el apartado 1.j), k) y l) podrá proporcionarse a través del modelo de documento de información al consumidor o usuario sobre el desistimiento establecido en la letra A del anexo I. El empresario habrá cumplido los requisitos de información contemplados en el apartado 1.j), k) y l), cuando haya proporcionado dicha información correctamente cumplimentada.

5. La información a que se refiere el apartado 1 formará parte integrante del contrato a distancia o celebrado fuera del establecimiento y no se alterará a menos que las partes dispongan expresamente lo contrario. Corresponderá al empresario probar el correcto cumplimiento de sus deberes informativos y, en su caso, el pacto expreso del contenido de la información facilitada antes de la celebración del contrato.

6. Si el empresario no cumple los requisitos de información sobre gastos adicionales u otros costes contemplados en el apartado 1.e), o sobre los costes de devolución de los bienes contemplados en el apartado 1.k), el consumidor o usuario no tendrá la obligación de abonar dichos gastos o costes.

7. Los requisitos de información establecidos en este capítulo se entenderán como adicionales a los requisitos que figuran en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, si una disposición general o sectorial sobre prestación de servicios, incluidos los servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, relativa al contenido o el modo en que se debe proporcionar la información entrase en conflicto con alguna disposición de esta ley, prevalecerá la disposición de esta ley, sin perjuicio de que prevalezcan y sean de aplicación preferente las disposiciones sectoriales respecto de aquellos aspectos expresamente previstos en las disposiciones del derecho de la Unión Europea de las que traigan causa.

8. La carga de la prueba en relación con el cumplimiento de los requisitos de información establecidos en este artículo incumbirá al empresario.

**Artículo 97 bis.** *Requisitos de información específicos adicionales para contratos celebrados en mercados en línea.*

1. Antes de que un consumidor o usuario quede obligado por un contrato a distancia, o cualquier oferta correspondiente, en un mercado en línea, el proveedor del mercado en línea le facilitará, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de esta norma y en la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, de forma clara, comprensible y adecuada a las técnicas de comunicación a distancia, con especial atención en caso de tratarse de personas consumidoras vulnerables, a las que se les facilitará en formatos adecuados, accesibles y comprensibles, la siguiente información:

a) Información general, facilitada en una sección específica de la interfaz en línea que sea fácil y directamente accesible desde la página en la que se presenten las ofertas, relativa a los principales parámetros que determinan la clasificación de las ofertas presentadas al consumidor o usuario como resultado de la búsqueda y la importancia relativa de dichos parámetros frente a otros.

b) Si el tercero que ofrece los bienes, servicios o contenido digital tiene la condición de empresario o no, con arreglo a su declaración al proveedor del mercado en línea.

c) Cuando el tercero que ofrece los bienes, servicios o contenido digital no sea un empresario, la mención expresa de que la normativa en materia de protección de los consumidores y usuarios no es de aplicación al contrato.

d) Cuando proceda, cómo se reparten las obligaciones relacionadas con el contrato entre el tercero que ofrece los bienes, servicios o contenido digital y el proveedor del mercado en línea, entendiéndose esta información sin perjuicio de cualquier responsabilidad que el proveedor del mercado en línea o el tercero empresario tenga en relación con el contrato en virtud de otra normativa de la Unión Europea o nacional.

e) En su caso, las garantías y seguros ofrecidos por el proveedor del mercado en línea.

f) Los métodos de resolución de conflictos y, en su caso, el papel desempeñado por el proveedor del mercado en línea en la solución de controversias.

2. La carga de la prueba en relación con el cumplimiento de los requisitos de información establecidos en este artículo incumbirá al empresario.

**Artículo 98.** *Requisitos formales de los contratos a distancia.*

1. En los contratos a distancia, el empresario facilitará al consumidor y usuario, en la lengua utilizada en la propuesta de contratación o bien, en la lengua elegida para la contratación, y, al menos, en castellano, la información exigida en el artículo 97.1 o la pondrá a su disposición de forma acorde con las técnicas de comunicación a distancia utilizadas, en términos claros y comprensibles y deberá respetar, en particular, el principio de buena fe en las transacciones comerciales, así como los principios de protección de quienes sean incapaces de contratar. Siempre que dicha información se facilite en un soporte duradero deberá ser legible.

2. Si un contrato a distancia que ha de ser celebrado por medios electrónicos implica obligaciones de pago para el consumidor o usuario, el empresario pondrá en conocimiento de éste de una manera clara y destacada, y justo antes de que efectúe el pedido, la información establecida en el artículo 97.1.a), e), p) y q).

El empresario deberá velar por que el consumidor o usuario, al efectuar el pedido, confirme expresamente que es consciente de que el pedido implica una obligación de pago. Si la realización de un pedido se hace activando un botón o una función similar, estos deberán etiquetarse, de manera que sea fácilmente legible, únicamente con la expresión ''pedido con obligación de pago'' o una formulación análoga no ambigua que indique que la realización del pedido implica la obligación de realizar un pago al empresario. En caso contrario, el consumidor o usuario no quedará obligado por el contrato o pedido.

3. Los sitios web de comercio deberán indicar de modo claro y legible, a más tardar al inicio del procedimiento de compra, si se aplica alguna restricción de entrega y cuáles son las modalidades de pago aceptadas.

4. Si el contrato se celebra a través de una técnica de comunicación a distancia en la que el espacio o el tiempo para facilitar la información son limitados, el empresario facilitará en ese soporte específico o a través de él, antes de la celebración de dicho contrato, como mínimo la información precontractual sobre las características principales de los bienes o servicios, la identidad del empresario, el precio total, el derecho de desistimiento, la duración del contrato y, en el caso de contratos de duración indefinida, las condiciones de resolución, tal como se refiere en el artículo 97.1, letras a), b), e), j) y p) de la presente ley, excepto el modelo de formulario de desistimiento que figura en el anexo I, letra B, a que se refiere la letra j). El empresario facilitará al consumidor o usuario las demás informaciones que figuran en el artículo 97, incluido el modelo de formulario de desistimiento, de una manera apropiada con arreglo al apartado 1.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 si el empresario llama por teléfono al consumidor y usuario para celebrar un contrato a distancia, deberá revelar, al inicio de la conversación, su identidad y, si procede, la identidad de la persona por cuenta de la cual efectúa la llamada, así como indicar el objeto comercial de la misma.

6. En aquellos casos en que sea el empresario el que se ponga en contacto telefónicamente con un consumidor y usuario para llevar a cabo la celebración de un contrato a distancia, deberá confirmar la oferta al consumidor y usuario por escrito, o salvo oposición del mismo, en cualquier soporte de naturaleza duradera. El consumidor y usuario sólo quedará vinculado una vez que haya aceptado la oferta mediante su firma o mediante el envío de su acuerdo por escrito, que, entre otros medios, podrá llevarse a cabo mediante papel, correo electrónico, fax o sms.

7. El empresario deberá facilitar al consumidor y usuario la confirmación del contrato celebrado en un soporte duradero y en un plazo razonable después de la celebración del contrato a distancia, a más tardar en el momento de entrega de los bienes o antes del inicio de la ejecución del servicio. Tal confirmación incluirá:

a) Toda la información que figura en el artículo 97.1, salvo si el empresario ya ha facilitado la información al consumidor y usuario en un soporte duradero antes de la celebración del contrato a distancia, y

b) Cuando proceda, la confirmación del previo consentimiento expreso del consumidor y usuario y del conocimiento por su parte de la pérdida del derecho de desistimiento de conformidad con el artículo 103.m).

8. En caso de que un consumidor o usuario desee que la prestación de servicios o el suministro de agua, gas o electricidad, –cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas–, o de calefacción mediante sistemas urbanos, dé comienzo durante el plazo de desistimiento previsto en el artículo 104, y el contrato imponga al consumidor o usuario una obligación de pago, el empresario le exigirá que presente una solicitud expresa solicitando el comienzo del contrato, así como una declaración de que, una vez que el empresario haya ejecutado íntegramente el contrato, habrá perdido su derecho de desistimiento.

9. Corresponde al empresario probar el cumplimiento de las obligaciones a que este artículo se refiere. El empresario deberá adoptar las medidas adecuadas y eficaces que le permitan identificar inequívocamente al consumidor y usuario con el que celebra el contrato.

10. Este artículo se entenderá sin perjuicio de las disposiciones sobre la celebración de contratos y la realización de pedidos por vía electrónica establecidas en la Ley 34/2002, de 11 de julio.

**Artículo 99.** *Requisitos formales de los contratos celebrados fuera del establecimiento.*

1. En los contratos celebrados fuera del establecimiento, el empresario facilitará al consumidor y usuario la información exigida en el artículo 97.1 en papel o, si este está de acuerdo, en otro soporte duradero. Dicha información deberá ser legible y estar redactada al menos en castellano y en su caso, a petición de cualquiera de las partes, deberá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas oficiales en el lugar de celebración del contrato y en términos claros y comprensibles.

2. El empresario deberá facilitar al consumidor y usuario una copia del contrato firmado o la confirmación del mismo en papel o, si éste está de acuerdo, en un soporte duradero diferente, incluida, cuando proceda, la confirmación del previo consentimiento expreso del consumidor y usuario y del conocimiento por su parte de la pérdida del derecho de desistimiento a que se refiere el artículo 103.m).

3. En caso de que un consumidor o usuario desee que la prestación de servicios o el suministro de agua, gas, electricidad –cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas–, o de calefacción mediante sistemas urbanos, dé comienzo durante el plazo de desistimiento previsto en el artículo 104, y el contrato imponga al consumidor o usuario una obligación de pago, el empresario le exigirá que presente en un soporte duradero una solicitud expresa solicitando el comienzo del contrato, así como una declaración de que, una vez que el empresario haya ejecutado íntegramente el contrato, habrá perdido su derecho de desistimiento.

4. Corresponde al empresario probar el cumplimiento de las obligaciones a que este artículo se refiere. El empresario deberá adoptar las medidas adecuadas y eficaces que le permitan identificar inequívocamente al consumidor y usuario con el que celebra el contrato.

**Artículo 100.** *Consecuencias del incumplimiento.*

1. El contrato celebrado sin que se haya facilitado al consumidor y usuario la copia del contrato celebrado o la confirmación del mismo, de acuerdo con los artículos 98.7 y 99.2, podrá ser anulado a instancia del consumidor y usuario por vía de acción o excepción.

2. En ningún caso podrá ser invocada la causa de nulidad por el empresario, salvo que el incumplimiento sea exclusivo del consumidor y usuario.

3. El empresario asumirá la carga de la prueba del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

**Artículo 101.** *Necesidad de consentimiento expreso.*

1. En ningún caso la falta de respuesta a la oferta de contratación podrá considerarse como aceptación de ésta.

2. Si el empresario, sin aceptación explícita del consumidor y usuario destinatario de la oferta, le suministrase el bien o servicio ofertado, se aplicará lo dispuesto en el artículo 66 quáter.

CAPÍTULO III

**Derecho de desistimiento**

**Artículo 102.** *Derecho de desistimiento.*

1. Salvo las excepciones previstas en el artículo 103, el consumidor o usuario tendrá derecho a desistir del contrato durante un periodo de catorce días naturales sin indicar el motivo y sin incurrir en ningún coste distinto de los previstos en los artículos 107.2 y 108.

En el caso de los contratos celebrados en el contexto de visitas no solicitadas efectuadas por el empresario en el domicilio del consumidor o usuario o de excursiones organizadas por el empresario con el objetivo o efecto de promocionar o vender bienes o servicios, el plazo de desistimiento se amplía a treinta días naturales.

2. Serán nulas de pleno derecho las cláusulas que impongan al consumidor y usuario una penalización por el ejercicio de su derecho de desistimiento o la renuncia al mismo.

**Artículo 103.** *Excepciones al derecho de desistimiento.*

El derecho de desistimiento no será aplicable a los contratos que se refieran a:

a) La prestación de servicios, una vez que el servicio haya sido completamente ejecutado, y si el contrato impone al consumidor o usuario una obligación de pago, cuando la ejecución haya comenzado, con previo consentimiento expreso del consumidor o usuario y con el conocimiento por su parte de que, una vez que el empresario haya ejecutado íntegramente el contrato, habrá perdido su derecho de desistimiento.

b) El suministro de bienes o la prestación de servicios cuyo precio dependa de fluctuaciones del mercado financiero que el empresario no pueda controlar y que puedan producirse durante el periodo de desistimiento.

c) El suministro de bienes confeccionados conforme a las especificaciones del consumidor y usuario o claramente personalizados.

d) El suministro de bienes que puedan deteriorarse o caducar con rapidez.

e) El suministro de bienes precintados que no sean aptos para ser devueltos por razones de protección de la salud o de higiene y que hayan sido desprecintados tras la entrega.

f) El suministro de bienes que después de su entrega y teniendo en cuenta su naturaleza se hayan mezclado de forma indisociable con otros bienes.

g) El suministro de bebidas alcohólicas cuyo precio haya sido acordado en el momento de celebrar el contrato de venta y que no puedan ser entregadas antes de 30 días, y cuyo valor real dependa de fluctuaciones del mercado que el empresario no pueda controlar.

h) Los contratos en los que el consumidor y usuario haya solicitado específicamente al empresario que le visite para efectuar operaciones de reparación o mantenimiento urgente; si, en esa visita, el empresario presta servicios adicionales a los solicitados específicamente por el consumidor o suministra bienes distintos de las piezas de recambio utilizadas necesariamente para efectuar las operaciones de mantenimiento o reparación, el derecho de desistimiento debe aplicarse a dichos servicios o bienes adicionales.

i) El suministro de grabaciones sonoras o de vídeo precintadas o de programas informáticos precintados que hayan sido desprecintados por el consumidor y usuario después de la entrega.

j) El suministro de prensa diaria, publicaciones periódicas o revistas, con la excepción de los contratos de suscripción para el suministro de tales publicaciones.

k) Los contratos celebrados mediante subastas públicas.

l) El suministro de servicios de alojamiento para fines distintos del de servir de vivienda, transporte de bienes, alquiler de vehículos, comida o servicios relacionados con actividades de esparcimiento, si los contratos prevén una fecha o un periodo de ejecución específicos.

m) El suministro de contenido digital que no se preste en un soporte material cuando la ejecución haya comenzado y, si el contrato impone al consumidor o usuario una obligación de pago, cuando se den las siguientes condiciones:

1.º El consumidor o usuario haya otorgado su consentimiento previo para iniciar la ejecución durante el plazo del derecho de desistimiento.

2.º El consumidor o usuario haya expresado su conocimiento de que, en consecuencia, pierde su derecho de desistimiento; y

3.º El empresario haya proporcionado una confirmación con arreglo al artículo 98.7 o al artículo 99.2.

**Artículo 104.** *Plazo para el ejercicio del derecho de desistimiento.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 105, el plazo de desistimiento concluirá a los catorce días naturales o, en su caso, a los treinta días naturales, contados a partir de:

a) El día de la celebración del contrato, en el caso de los contratos de servicios.

b) El día que el consumidor y usuario o un tercero por él indicado, distinto del transportista, adquiera la posesión material de los bienes solicitados, en el caso de los contratos de venta, o bien:

1.º En caso de entrega de múltiples bienes encargados por el consumidor o usuario en el mismo pedido y entregados por separado, el día que el consumidor o usuario o un tercero por él indicado, distinto del transportista, adquiera la posesión material del último de los bienes.

2.º En caso de entrega de un bien compuesto por múltiples componentes o piezas, el día que el consumidor o usuario o un tercero por él indicado, distinto del transportista, adquiera la posesión material del último componente o pieza.

3.º En caso de contratos para la entrega periódica de bienes durante un plazo determinado, el día que el consumidor o usuario o un tercero por él indicado, distinto del transportista, adquiera la posesión material del primero de esos bienes.

c) En el caso de los contratos para el suministro de agua, gas o electricidad –cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas–, o de calefacción mediante sistemas urbanos o de contenido digital que no se preste en un soporte material, el día en que se celebre el contrato.

**Artículo 105.** *Omisión de información sobre el derecho de desistimiento.*

1. Si el empresario no ha facilitado al consumidor o usuario la información sobre el derecho de desistimiento, tal como se establece en el artículo 97.1.j), el periodo de desistimiento finalizará doce meses después de la fecha de expiración del periodo de desistimiento inicial, determinada de conformidad con el artículo 104.

2. Si el empresario ha facilitado al consumidor o usuario la información contemplada en el apartado anterior en el plazo de doce meses a partir de la fecha contemplada en el artículo 104, el plazo de desistimiento expirará a los catorce días naturales o, en su caso, a los treinta días naturales de la fecha en que el consumidor y usuario reciba la información.

**Artículo 106.** *Ejercicio y efectos del derecho de desistimiento.*

1. Antes de que venza el plazo de desistimiento, el consumidor y usuario comunicará al empresario su decisión de desistir del contrato. A tal efecto, el consumidor y usuario podrá utilizar el modelo de formulario de desistimiento que figura en el anexo B de esta ley; o bien realizar otro tipo de declaración inequívoca en la que señale su decisión de desistir del contrato.

2. El consumidor y usuario habrá ejercido su derecho de desistimiento dentro del plazo contemplado en el artículo 104 y en el artículo 105, cuando haya enviado la comunicación relativa al ejercicio del derecho de desistimiento antes de que finalice dicho plazo. Para

determinar la observancia del plazo para desistir se tendrá en cuenta la fecha de expedición de la declaración de desistimiento.

3. El empresario podrá ofrecer al consumidor y usuario, además de las posibilidades contempladas en el apartado 1, la opción de cumplimentar y enviar electrónicamente el modelo de formulario de desistimiento que figura en el anexo B, o cualquier otra declaración inequívoca a través del sitio web del empresario. En tales casos, el empresario comunicará sin demora al consumidor y usuario en un soporte duradero el acuse de recibo de dicho desistimiento.

4. La carga de la prueba del ejercicio del derecho de desistimiento recaerá en el consumidor y usuario.

5. El ejercicio del derecho de desistimiento extinguirá las obligaciones de las partes de ejecutar el contrato a distancia o celebrado fuera del establecimiento, o de celebrar el contrato, cuando el consumidor y usuario haya realizado una oferta.

6. En caso de contratos para el suministro de agua, gas, electricidad –cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas–, o calefacción mediante sistemas urbanos, en los que el suministro ya se estuviera realizando previamente a la contratación del servicio, salvo que expresamente se indique lo contrario, se entenderá el interés del consumidor en continuar con el suministro del servicio, volviendo a ser suministrado por su suministrador anterior. Por el contrario, si previamente a la contratación del servicio no se estuviera realizando el suministro, la solicitud de desistimiento supondrá la baja del servicio.

**Artículo 107.** *Obligaciones y derechos del empresario en caso de desistimiento.*

1. El empresario reembolsará todo pago recibido del consumidor y usuario, incluidos, en su caso, los costes de entrega, sin demoras indebidas y, en cualquier caso, antes de que hayan transcurrido 14 días naturales desde la fecha en que haya sido informado de la decisión de desistimiento del contrato del consumidor y usuario de conformidad con el artículo 106.

El empresario deberá efectuar el reembolso a que se refiere el primer párrafo utilizando el mismo medio de pago empleado por el consumidor para la transacción inicial, a no ser que el consumidor haya dispuesto expresamente lo contrario y siempre y cuando el consumidor no incurra en ningún gasto como consecuencia del reembolso.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, en caso de que el consumidor y usuario haya seleccionado expresamente una modalidad de entrega diferente a la modalidad menos costosa de entrega ordinaria, el empresario no estará obligado a reembolsar los costes adicionales que de ello se deriven.

3. Salvo en caso de que el empresario se haya ofrecido a recoger él mismo los bienes, en los contratos de venta, el empresario podrá retener el reembolso hasta haber recibido los bienes, o hasta que el consumidor y usuario haya presentado una prueba de la devolución de los bienes, según qué condición se cumpla primero.

4. En lo que respecta a los datos personales del consumidor o usuario, el empresario cumplirá las obligaciones aplicables con arreglo al Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, así como a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

5. El empresario se abstendrá de utilizar cualquier contenido, distinto de los datos personales, proporcionado o creado por el consumidor o usuario al utilizar los contenidos o servicios digitales suministrados por el empresario, excepto cuando dicho contenido cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) No tenga ninguna utilidad fuera del contexto de los contenidos o servicios digitales suministrados por el empresario.

b) Esté exclusivamente relacionado con la actividad del consumidor o usuario durante el uso de los contenidos o servicios digitales suministrados por el empresario.

c) Haya sido agregado con otros datos por el empresario y no pueda desagregarse o sólo se pueda realizando esfuerzos desproporcionados.

d) Haya sido generado conjuntamente por el consumidor o usuario y otras personas, y otros consumidores o usuarios puedan continuar haciendo uso del contenido.

6. Salvo en las situaciones a que se refiere el apartado 5, letras a), b) o c), el empresario pondrá a disposición del consumidor o usuario, a petición de éste, cualquier contenido distinto de los datos personales que el consumidor o usuario haya proporcionado o creado al utilizar los contenidos o servicios digitales suministrados por el empresario.

7. El consumidor o usuario tendrá derecho a recuperar dichos contenidos sin cargo alguno, sin impedimentos por parte del empresario, en un plazo razonable y en un formato utilizado habitualmente y legible electrónicamente.

8. El empresario podrá impedir al consumidor o usuario cualquier uso posterior a la fecha de desistimiento de los contenidos o servicios digitales, en particular haciendo que estos no sean accesibles para el consumidor o usuario o inhabilitándole la cuenta de usuario, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6.

**Artículo 108.** *Obligaciones y responsabilidad del consumidor y usuario en caso de desistimiento.*

1. Salvo si el propio empresario se ofrece a recoger los bienes, el consumidor y usuario deberá devolverlos o entregarlos al empresario, o a una persona autorizada por el empresario a recibirlos, sin ninguna demora indebida y, en cualquier caso, a más tardar en el plazo de 14 días naturales a partir de la fecha en que comunique su decisión de desistimiento del contrato al empresario, de conformidad con el artículo 106. Se considerará cumplido el plazo si el consumidor y usuario efectúa la devolución de los bienes antes de que haya concluido el plazo de 14 días naturales.

El consumidor y usuario sólo soportará los costes directos de devolución de los bienes, salvo si el empresario ha aceptado asumirlos o no le ha informado de que le corresponde asumir esos costes.

En el caso de contratos celebrados fuera del establecimiento en los que los bienes se hayan entregado ya en el domicilio del consumidor y usuario en el momento de celebrarse el contrato, el empresario recogerá a su propio cargo los bienes cuando, por la naturaleza de los mismos, no puedan devolverse por correo.

2. El consumidor o usuario sólo será responsable de la disminución de valor de los bienes resultante de una manipulación de los mismos distinta a la necesaria para establecer su naturaleza, sus características o su funcionamiento. En ningún caso el consumidor o usuario será responsable de la disminución de valor de los bienes si el empresario no le ha informado de su derecho de desistimiento con arreglo al artículo 97.1.j).

3. En caso de desistimiento del contrato, el consumidor o usuario se abstendrá de utilizar el contenido o servicio digital y de ponerlo a disposición de terceros.

4. Cuando un consumidor y usuario ejerza el derecho de desistimiento tras haber realizado una solicitud de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.8 o en el artículo 99.3, abonará al empresario un importe proporcional a la parte ya prestada del servicio en el momento en que haya informado al empresario del ejercicio del derecho de desistimiento, en relación con el objeto total del contrato. El importe proporcional que habrá de abonar al empresario se calculará sobre la base del precio total acordado en el contrato. En caso de que el precio total sea excesivo, el importe proporcional se calculará sobre la base del valor de mercado de la parte ya prestada del servicio.

5. El consumidor o usuario no asumirá ningún coste por:

a) La prestación de los servicios o el suministro de agua, gas o electricidad –cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas– o de calefacción mediante sistemas urbanos, de forma total o parcial, durante el período de desistimiento, cuando:

1.º El empresario no haya facilitado información con arreglo al artículo 97.1.j) o l); o

2.º El consumidor o usuario no haya solicitado expresamente que la prestación del servicio se inicie durante el plazo de desistimiento con arreglo al artículo 98.8 y al artículo 99.3.

b) El suministro, en su totalidad o en parte, de contenido digital que no se preste en un soporte material, cuando:

1.º El consumidor o usuario no haya dado expresamente su consentimiento previo a la ejecución antes de que finalice el periodo de catorce o, en su caso, treinta días naturales contemplado en el artículo 102;

2.º El consumidor o usuario no sea consciente de que renuncia a su derecho de desistimiento al dar su consentimiento; o

3.º El empresario no haya dado la confirmación con arreglo al artículo 98.7 o al artículo 99.2.

6. Con excepción de lo dispuesto en el artículo 107.2, y en este artículo, el consumidor y usuario no incurrirá en ninguna responsabilidad como consecuencia del ejercicio del derecho de desistimiento.

## CAPÍTULO IV

## Ejecución del contrato

**Artículo 109.** *Ejecución del contrato a distancia.*

Salvo que las partes hayan acordado otra cosa, el empresario deberá ejecutar el pedido sin ninguna demora indebida y a más tardar en el plazo de 30 días naturales a partir de la celebración del contrato.

**Artículo 110.** *Falta de ejecución del contrato a distancia.*

En caso de no ejecución del contrato por parte del empresario por no encontrarse disponible el bien o servicio contratado, el consumidor y usuario deberá ser informado de esta falta de disponibilidad y deberá poder recuperar sin ninguna demora indebida las sumas que haya abonado en virtud del mismo.

En caso de retraso injustificado por parte del empresario respecto a la devolución de las sumas abonadas, el consumidor y usuario podrá reclamar que se le pague el doble del importe adeudado, sin perjuicio a su derecho de ser indemnizado por los daños y perjuicios sufridos en lo que excedan de dicha cantidad.

**Artículo 111.** *Sustitución del bien o servicio contratado a distancia.*

De no hallarse disponible el bien o servicio contratado, cuando el consumidor y usuario hubiera sido informado expresamente de tal posibilidad, el empresario podrá suministrar sin aumento de precio un bien o servicio de características similares que tenga la misma o superior calidad.

En este caso, el consumidor y usuario podrá ejercer sus derechos de desistimiento y resolución en los mismos términos que si se tratara del bien o servicio inicialmente requerido.

**Artículo 112.** *Pago del contrato a distancia mediante tarjeta.*

1. Cuando el importe de una compra o de un servicio hubiese sido cargado fraudulenta o indebidamente utilizando el número de una tarjeta de pago, el consumidor y usuario titular de ella podrá exigir la inmediata anulación del cargo. En tal caso, las correspondientes anotaciones de adeudo y reabono en las cuentas del empresario y del consumidor y usuario titular de la tarjeta se efectuarán a la mayor brevedad.

2. Sin embargo, si la compra hubiese sido efectivamente realizada por el consumidor y usuario titular de la tarjeta y la exigencia de devolución no fuera consecuencia de haberse ejercido el derecho de desistimiento o de resolución, aquél quedará obligado frente al empresario al resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de dicha anulación.

**Artículo 113.** *Responsabilidad solidaria en los contratos celebrados fuera del establecimiento.*

Del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este título responderán solidariamente el empresario por cuya cuenta se actúe y el mandatario, comisionista o agente que hayan actuado en nombre propio.

## TÍTULO IV

## Garantías y servicios posventa

### CAPÍTULO I

### Disposiciones generales sobre garantía

**Artículo 114.** *Ámbito de aplicación.*

1. Están incluidos en el ámbito de aplicación de este título los contratos de compraventa de bienes existentes o de bienes que hayan de producirse o fabricarse y los contratos de suministro de contenidos o servicios digitales, incluyéndose como tales todos aquellos que tengan por objeto la entrega de soportes materiales que sirvan exclusivamente como portadores de contenidos digitales.

El Reglamento (UE) 2016/679, General de Protección de Datos, así como la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo, se aplicarán a cualesquiera datos personales tratados en las relaciones contempladas en los apartados anteriores, prevaleciendo sus disposiciones en caso de conflicto con lo regulado en este Título.

2. Lo previsto en este título no será de aplicación a:

a) Los animales vivos.

b) Los bienes de segunda mano adquiridos en subasta administrativa a la que los consumidores y usuarios puedan asistir personalmente.

c) La prestación de servicios distintos de los servicios digitales, independientemente de que el empresario haya utilizado formas o medios digitales para obtener el resultado del servicio o para entregarlo o transmitirlo al consumidor o usuario.

d) Los servicios de comunicaciones electrónicas prestados por lo general a cambio de una remuneración a través de redes de comunicaciones electrónicas, con la excepción de los servicios que suministren contenidos transmitidos mediante redes y servicios de comunicaciones electrónicas o ejerzan control editorial sobre ellos, y que incluyen:

1.º El servicio de acceso a internet, entendido según la definición del punto 2) del párrafo segundo del artículo 2 del Reglamento (UE) 2015/2120 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, por el que se establecen medidas en relación con el acceso a una internet abierta.

2.º El servicio de comunicaciones interpersonales, excepto los servicios de comunicaciones interpersonales independientes de la numeración.

3.º Los servicios consistentes, en su totalidad o principalmente, en el transporte de señales, como son los servicios de transmisión utilizados para la prestación de servicios máquina a máquina y para la radiodifusión.

e) Los contenidos o servicios digitales relacionados con la salud prescritos o suministrados por un profesional sanitario a pacientes para evaluar, mantener o restablecer su estado de salud, incluidos la receta, dispensación y provisión de medicamentos y productos sanitarios.

f) Los servicios de juego que impliquen apuestas de valor pecuniario en juegos de azar, incluidos aquellos con un elemento de destreza, como las loterías, los juegos de casino, los juegos de póquer y las apuestas, por medios electrónicos o cualquier otra tecnología destinada a facilitar la comunicación y a petición individual del receptor de dichos servicios.

g) Los servicios financieros.

h) El programa (software) ofrecido por el empresario bajo una licencia libre y de código abierto, cuando el consumidor o usuario no pague ningún precio y los datos personales facilitados por el consumidor o usuario sean tratados exclusivamente por el empresario con el fin de mejorar la seguridad, compatibilidad o interoperabilidad de ese programa (software) concreto.

i) El suministro de los contenidos digitales cuando estos se pongan a disposición del público en general por un medio distinto de la transmisión de señales como parte de una actuación o acontecimiento, como las proyecciones cinematográficas digitales.

j) El contenido digital proporcionado de conformidad con la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector por organismos del sector público de cualquier Estado miembro de la Unión Europea.

En el caso a que se refiere la letra b), los consumidores o usuarios podrán acceder fácilmente a información clara y comprensible de que no se aplican los derechos derivados del presente título.

3. Los artículos 126 y 126 bis no se aplicarán cuando un paquete en el sentido del Código Europeo de las Comunicaciones Electrónicas, incluya elementos de un servicio de acceso a internet, tal como se define en el artículo 2.2) del Reglamento (UE) 2015/2120, o un servicio de comunicaciones interpersonales basado en numeración, según la definición del citado Código.

**Artículo 115.** *Conformidad de los bienes y de los contenidos o servicios digitales.*

Los bienes, los contenidos o servicios digitales que el empresario entregue o suministre al consumidor o usuario se considerarán conformes con el contrato cuando cumplan los requisitos subjetivos y objetivos establecidos que sean de aplicación siempre que, cuando corresponda, hayan sido instalados o integrados correctamente, todo ello sin perjuicio de los derechos de terceros a los que se refiere el segundo párrafo del artículo 117.

**Artículo 115 bis.** *Requisitos subjetivos para la conformidad.*

Para ser conformes con el contrato, los bienes y los contenidos o servicios digitales deberán cumplir, en particular y cuando sean de aplicación, los siguientes requisitos:

a) Ajustarse a la descripción, tipo de bien, cantidad y calidad y poseer la funcionalidad, compatibilidad, interoperabilidad y demás características que se establezcan en el contrato.

b) Ser aptos para los fines específicos para los que el consumidor o usuario los necesite y que este haya puesto en conocimiento del empresario como muy tarde en el momento de la celebración del contrato, y respecto de los cuales el empresario haya expresado su aceptación.

c) Ser entregados o suministrados junto con todos los accesorios, instrucciones, también en materia de instalación o integración, y asistencia al consumidor o usuario en caso de contenidos digitales según disponga el contrato.

d) Ser suministrados con actualizaciones, en el caso de los bienes, o ser actualizados, en el caso de contenidos o servicios digitales, según se establezca en el contrato en ambos casos.

**Artículo 115 ter.** *Requisitos objetivos para la conformidad.*

1. Además de cumplir cualesquiera requisitos subjetivos para la conformidad, los bienes y los contenidos o servicios digitales deberán cumplir todos los siguientes requisitos:

a) Ser aptos para los fines a los que normalmente se destinen bienes o contenidos o servicios digitales del mismo tipo, teniendo en cuenta, cuando sea de aplicación, toda norma vigente, toda norma técnica existente o, a falta de dicha norma técnica, todo código de conducta específico de la industria del sector.

b) Cuando sea de aplicación, poseer la calidad y corresponder con la descripción de la muestra o modelo del bien o ser conformes con la versión de prueba o vista previa del contenido o servicio digital que el empresario hubiese puesto a disposición del consumidor o usuario antes de la celebración del contrato.

c) Cuando sea de aplicación, entregarse o suministrarse junto con los accesorios, en particular el embalaje, y las instrucciones que el consumidor y usuario pueda razonablemente esperar recibir.

d) Presentar la cantidad y poseer las cualidades y otras características, en particular respecto de la durabilidad del bien, la accesibilidad y continuidad del contenido o servicio digital y la funcionalidad, compatibilidad y seguridad que presentan normalmente los bienes y los contenidos o servicios digitales del mismo tipo y que el consumidor o usuario pueda razonablemente esperar, dada la naturaleza de los mismos y teniendo en cuenta cualquier declaración pública realizada por el empresario, o en su nombre, o por otras personas en fases previas de la cadena de transacciones, incluido el productor, especialmente en la publicidad o el etiquetado. El empresario no quedará obligado por tales declaraciones públicas, si demuestra alguno de los siguientes hechos:

1.º Que desconocía y no cabía razonablemente esperar que conociera la declaración en cuestión.

2.º Que, en el momento de la celebración del contrato, la declaración pública había sido corregida del mismo o similar modo en el que había sido realizada.

3.º Que la declaración pública no pudo influir en la decisión de adquirir el bien o el contenido o servicio digital.

2. En el caso de contratos de compraventa de bienes con elementos digitales o de suministro de contenidos o servicios digitales, el empresario velará por que se comuniquen y suministren al consumidor o usuario las actualizaciones, incluidas las relativas a la seguridad, que sean necesarias para mantener la conformidad, durante cualquiera de los siguientes períodos:

a) Aquel que el consumidor o usuario pueda razonablemente esperar habida cuenta del tipo y la finalidad de los bienes con elementos digitales o de los contenidos o servicios digitales, y teniendo en cuenta las circunstancias y la naturaleza del contrato, cuando el contrato establezca un único acto de suministro o una serie de actos de suministro separados, en su caso.

b) Aquel en el que deba suministrarse el contenido o servicio digital con arreglo al contrato de compraventa de bienes con elementos digitales o al contrato de suministro, cuando este prevea un plazo de suministro continuo durante un período de tiempo. No obstante, cuando el contrato de compraventa de bienes con elementos digitales prevea un plazo de suministro continuo igual o inferior a tres años, el período de responsabilidad será de tres años a partir del momento de la entrega del bien.

3. En caso de que el consumidor o usuario no instale en un plazo razonable las actualizaciones proporcionadas de conformidad con el apartado anterior, el empresario no será responsable de ninguna falta de conformidad causada únicamente por la ausencia de la correspondiente actualización, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) El empresario hubiese informado al consumidor o usuario acerca de la disponibilidad de la actualización y de las consecuencias de su no instalación; y

b) El hecho de que el consumidor o usuario no instalase la actualización o no lo hiciese correctamente no se debiera a deficiencias en las instrucciones facilitadas.

4. Cuando el contrato prevea el suministro continuo de contenidos o servicios digitales a lo largo de un período, estos serán conformes durante todo ese período.

5. No habrá lugar a responsabilidad por faltas de conformidad en el sentido de lo dispuesto en los apartados 1 o 2 cuando, en el momento de la celebración del contrato, el consumidor o usuario hubiese sido informado de manera específica de que una determinada característica de los bienes o de los contenidos o servicios digitales se apartaba de los requisitos objetivos de conformidad establecidos en los apartados 1 o 2 y el consumidor o usuario hubiese aceptado de forma expresa y por separado dicha divergencia.

6. Salvo que las partes lo hayan acordado de otro modo, los contenidos o servicios digitales se suministrarán de conformidad con la versión más reciente disponible en el momento de la celebración del contrato.

**Artículo 115 quater.** *Instalación incorrecta de los bienes e integración incorrecta de los contenidos o servicios digitales.*

La falta de conformidad que resulte de una instalación incorrecta del bien o integración incorrecta de los contenidos o servicios digitales en el entorno digital del consumidor o usuario se equiparará a la falta de conformidad, cuando se de alguna de las siguientes condiciones:

a) La instalación o integración incorrecta haya sido realizada por el empresario o bajo su responsabilidad y, en el supuesto de tratarse de una compraventa de bienes, su instalación esté incluida en el contrato.

b) En el contrato esté previsto que la instalación o la integración la realice el consumidor o usuario, haya sido realizada por éste y la instalación o la integración incorrecta se deba a deficiencias en las instrucciones de instalación o integración proporcionadas por el empresario o, en el caso de bienes con elementos digitales, proporcionadas por el empresario.

**Artículo 116.** *Incompatibilidad de acciones.*

El ejercicio de las acciones que contempla este título será incompatible con el ejercicio de las acciones derivadas del saneamiento previstas en el Código Civil.

En todo caso, el consumidor o usuario tendrá derecho, de acuerdo con la legislación civil y mercantil, a ser indemnizado por los daños y perjuicios derivados de la falta de conformidad.

## CAPÍTULO II

## Responsabilidad del empresario y derechos del consumidor y usuario

**Artículo 117.** *Responsabilidad del empresario y derechos del consumidor y usuario en caso de falta de conformidad de los bienes, contenidos o servicios digitales. Derechos de terceros.*

1. El empresario responderá ante el consumidor o usuario de cualquier falta de conformidad que exista en el momento de la entrega del bien, contenido o servicio digital, pudiendo el consumidor o usuario, mediante una simple declaración, exigir al empresario la subsanación de dicha falta de conformidad, la reducción del precio o la resolución del contrato. En cualquiera de estos supuestos el consumidor o usuario podrá exigir, además, la indemnización de daños y perjuicios, si procede.

El consumidor o usuario tendrá derecho a suspender el pago de cualquier parte pendiente del precio del bien o del contenido o servicio digital adquirido hasta que el empresario cumpla con las obligaciones establecidas en el presente título.

2. Cuando, a consecuencia de una vulneración de derechos de terceros, en particular de los derechos de propiedad intelectual, se impida o limite la utilización de los bienes o de los contenidos o servicios digitales, el consumidor o usuario podrá exigir igualmente, en el supuesto de su falta de conformidad, las medidas correctoras previstas en el apartado anterior, salvo que una ley establezca en esos casos la rescisión o nulidad del contrato.

**Artículo 118.** *Régimen jurídico de la puesta en conformidad.*

1. Si el bien no fuera conforme con el contrato, para ponerlo en conformidad, el consumidor o usuario tendrá derecho a elegir entre la reparación o la sustitución, salvo que una de estas dos opciones resultare imposible o que, en comparación con la otra medida correctora, suponga costes desproporcionados para el empresario, teniendo en cuenta todas las circunstancias y, entre ellas las recogidas en el apartado 3 de este artículo, así como si la medida correctora alternativa se podría proporcionar sin mayores inconvenientes para el consumidor o usuario.

2. Si los contenidos o servicios digitales no fueran conformes con el contrato, el consumidor o usuario tendrá derecho a exigir que sean puestos en conformidad.

3. El empresario podrá negarse a poner los bienes o los contenidos o servicios digitales en conformidad cuando resulte imposible o suponga costes desproporcionados, teniendo en cuenta todas las circunstancias, y entre ellas:

a) El valor que tendrían los bienes o los contenidos o servicios digitales si no hubiera existido falta de conformidad.
b) La relevancia de la falta de conformidad.

4. Las medidas correctoras para la puesta en conformidad se ajustarán a las siguientes reglas:

a) Serán gratuitas para el consumidor o usuario. Dicha gratuidad comprenderá los gastos necesarios en que se incurra para que los bienes sean puestos en conformidad, especialmente los gastos de envío, transporte, mano de obra o materiales.
b) Deberán llevarse a cabo en un plazo razonable a partir del momento en que el empresario haya sido informado por el consumidor o usuario de la falta de conformidad.
c) Deberán realizarse sin mayores inconvenientes para el consumidor o usuario, habida cuenta de la naturaleza de los bienes o de los contenidos o servicios digitales y de la finalidad que tuvieran para el consumidor o usuario.

5. Cuando proceda la reparación o la sustitución del bien, el consumidor o usuario lo pondrá a disposición del empresario y este, en su caso, recuperará el bien sustituido a sus expensas de la forma que menos inconvenientes genere para el consumidor o usuario dependiendo del tipo de bien.
6. Cuando una reparación requiera la retirada de bienes que hayan sido instalados de forma coherente con su naturaleza y finalidad antes de manifestarse la falta de conformidad o, cuando se sustituyan, la obligación de repararlos o sustituirlos incluirá la retirada de los no conformes y la instalación de los bienes sustituidos o reparados, o la asunción de los costes de dicha retirada e instalación por cuenta del empresario.
7. El consumidor o usuario no será responsable de ningún pago por el uso normal de los bienes sustituidos durante el período previo a su sustitución.

**Artículo 119.** *Régimen jurídico de la reducción del precio y resolución del contrato.*

El consumidor o usuario podrá exigir una reducción proporcionada del precio o la resolución del contrato, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) En relación con bienes y los contenidos o servicios digitales, cuando la medida correctora consistente en ponerlos en conformidad resulte imposible o desproporcionada en el sentido del apartado 3 del artículo 118.
b) El empresario no haya llevado a cabo la reparación o la sustitución de los bienes o no lo haya realizado de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 5 y 6 del artículo 118 o no lo haya hecho en un plazo razonable siempre que el consumidor o usuario hubiese solicitado la reducción del precio o la resolución del contrato.
c) El empresario no haya puesto los contenidos o servicios digitales en conformidad de acuerdo con las reglas recogidas en el apartado 4 del artículo 118.
d) Aparezca cualquier falta de conformidad después del intento del empresario de poner los bienes o los contenidos o servicios digitales en conformidad.
e) La falta de conformidad sea de tal gravedad que se justifique la reducción inmediata del precio o la resolución del contrato.
f) El empresario haya declarado, o así se desprenda claramente de las circunstancias, que no pondrá los bienes o los contenidos o servicios digitales en conformidad en un plazo razonable o sin mayores inconvenientes para el consumidor o usuario.

**Artículo 119 bis.** *La reducción del precio.*

1. La reducción del precio será proporcional a la diferencia existente entre el valor que el bien o el contenido o servicio digital hubiera tenido en el momento de la entrega o suministro de haber sido conforme con el contrato y el valor que el bien o el contenido o servicio digital efectivamente entregado o suministrado tenga en el momento de dicha entrega o suministro.

2. Cuando el contrato estipule que los contenidos o servicios digitales se suministren durante un período de tiempo a cambio del pago de un precio, la reducción en precio se aplicará al período de tiempo durante el cual los contenidos o servicios digitales no hubiesen sido conformes.

**Artículo 119 ter.** *La resolución del contrato.*

1. El consumidor o usuario ejercerá el derecho a resolver el contrato mediante una declaración expresa al empresario indicando su voluntad de resolver el contrato.

2. La resolución no procederá cuando la falta de conformidad sea de escasa importancia, salvo en los supuestos en que el consumidor o usuario haya facilitado datos personales como contraprestación, correspondiendo la carga de la prueba al empresario.

3. Cuando la falta de conformidad se refiera sólo a algunos de los bienes entregados en virtud del mismo contrato y haya motivos para su resolución, el consumidor o usuario podrá resolver el contrato sólo respecto de dichos bienes y, en relación con cualesquiera de los otros bienes, podrá resolverlo también si no se puede razonablemente esperar que el consumidor o usuario acepte conservar únicamente los bienes conformes.

4. Las obligaciones de las partes en caso de resolución del contrato de compraventa de bienes serán las siguientes:

a) El empresario reembolsará al consumidor o usuario el precio pagado por los bienes tras la recepción de estos o, en su caso, de una prueba aportada por el consumidor o usuario de que los ha devuelto.

b) El consumidor o usuario restituirá al empresario, a expensas de este último, los bienes.

5. Las obligaciones y derechos del empresario en caso de resolución del contrato de suministro de contenidos o servicios digitales serán los siguientes:

a) El empresario reembolsará al consumidor o usuario todos los importes pagados con arreglo al contrato.

No obstante, en los casos en los que el contrato establezca el suministro de los contenidos o servicios digitales a cambio del pago de un precio y durante un período de tiempo determinado, y los contenidos o servicios digitales hayan sido conformes durante un período anterior a la resolución del contrato, el empresario reembolsará al consumidor o usuario únicamente la parte proporcional del precio pagado correspondiente al período de tiempo durante el cual los contenidos o servicios digitales no fuesen conformes, así como toda parte del precio pagado por el consumidor o usuario como pago a cuenta de cualquier período restante del contrato en caso de que este no hubiese sido resuelto.

b) En lo que respecta a los datos personales del consumidor o usuario, el empresario cumplirá las obligaciones aplicables con arreglo al Reglamento (UE) 2016/679 general de protección de datos, así como a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

c) El empresario se abstendrá de utilizar cualquier contenido, distinto de los datos personales, proporcionado o creado por el consumidor o usuario al utilizar los contenidos o servicios digitales suministrados por el empresario, excepto cuando dicho contenido cumpla alguna de las condiciones recogidas en el artículo 107.5.

d) Salvo en las situaciones a que se refiere el artículo 107.5, letras a), b) o c), el empresario pondrá a disposición del consumidor o usuario, a petición de este, cualquier contenido distinto de los datos personales que el consumidor o usuario haya proporcionado o creado al utilizar los contenidos o servicios digitales suministrados por el empresario.

e) El consumidor o usuario tendrá derecho a recuperar los contenidos digitales que haya creado al utilizar los contenidos o servicios digitales sin cargo alguno, sin impedimentos por parte del empresario, en un plazo razonable y en un formato utilizado habitualmente y legible electrónicamente.

f) El empresario podrá impedir al consumidor o usuario cualquier uso posterior de los contenidos o servicios digitales, en particular, haciendo que estos no sean accesibles para el consumidor o usuario o inhabilitándole la cuenta de usuario, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra d).

6. Las obligaciones del consumidor o usuario en caso de resolución del contrato de suministro de contenidos o servicios digitales serán las siguientes:

a) Tras la resolución del contrato, el consumidor o usuario se abstendrá de utilizar los contenidos o servicios digitales y de ponerlos a disposición de terceros.

b) Cuando los contenidos digitales se hayan suministrado en un soporte material, el consumidor o usuario, a solicitud y a expensas del empresario, devolverá el soporte material a este último sin demora indebida. Si el empresario decide solicitar la devolución del soporte material, dicha solicitud se realizará en el plazo de catorce días a partir de la fecha en que se hubiese informado al empresario de la decisión del consumidor o usuario de resolver el contrato.

c) Al consumidor o usuario no se le podrá reclamar ningún pago por cualquier uso realizado de los contenidos o servicios digitales durante el período previo a la resolución del contrato durante el cual los contenidos o servicios digitales no hayan sido conformes.

7. El ejercicio por el consumidor o usuario de su derecho a retirar su consentimiento u oponerse al tratamiento de datos personales permitirá que el empresario resuelva el contrato siempre y cuando el suministro de los contenidos o servicios digitales sea continuo o consista en una serie de actos individuales y se encuentre pendiente de ejecutar en todo o en parte. En ningún caso el ejercicio de estos derechos por el consumidor supondrá el pago de penalización alguna a su cargo.

**Artículo 119 quater.** *Plazos y modalidades de reembolso por parte del empresario en caso de reducción del precio o resolución del contrato.*

1. Todo reembolso que el empresario deba realizar al consumidor o usuario debido a la reducción del precio o a la resolución del contrato se ejecutará sin demora indebida y, en cualquier caso, en un plazo de catorce días a partir de la fecha en la que el empresario haya sido informado de la decisión del consumidor o usuario de reclamar su correspondiente derecho.

No obstante lo anterior, en el caso de que se trate de la resolución de un contrato de compraventa de bienes, el plazo para el reembolso en el párrafo anterior empezará a contar a partir de que se haya dado cumplimiento a lo previsto en el 119 ter 4.a).

2. El empresario efectuará el reembolso indicado en el apartado anterior utilizando el mismo medio de pago empleado por el consumidor o usuario para la adquisición del bien o de los contenidos o servicios digitales, salvo que se hubiese acordado expresamente entre las partes de otro modo, y siempre que no suponga un coste adicional para el consumidor o usuario.

3. El empresario no podrá imponer al consumidor o usuario ningún cargo por el reembolso.

## CAPÍTULO III

## Ejercicio de derechos por el consumidor y usuario

**Artículo 120.** *Plazo para la manifestación de la falta de conformidad.*

1. En el caso de contrato de compraventa de bienes o de suministro de contenidos o servicios digitales suministrados en un acto único o en una serie de actos individuales, el empresario será responsable de las faltas de conformidad que existan en el momento de la entrega o del suministro y se manifiesten en un plazo de tres años desde la entrega en el caso de bienes o de dos años en el caso de contenidos o servicios digitales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 115 ter, apartado 2, letras a) y b).

En los bienes de segunda mano, el empresario y el consumidor o usuario podrán pactar un plazo menor al indicado en el párrafo anterior, que no podrá ser inferior a un año desde la entrega.

2. En el caso de contenidos o servicios digitales o de bienes con elementos digitales, cuando el contrato prevea el suministro continuo de contenidos o servicios digitales durante un período de tiempo determinado, el empresario será responsable de cualquier falta de conformidad de los contenidos o servicios digitales que se produzca o se manifieste dentro

del plazo durante el cual deben suministrarse los contenidos o servicios digitales de acuerdo con el contrato. No obstante, si el contrato de compraventa de bienes con elementos digitales establece el suministro continuo de los contenidos o servicios digitales durante un período inferior a tres años, el plazo de responsabilidad será de tres años a partir del momento de la entrega.

**Artículo 121.** *Carga de la prueba.*

1. Salvo prueba en contrario, se presumirá que las faltas de conformidad que se manifiesten en los dos años siguientes a la entrega del bien o en el año siguiente al suministro del contenido o servicio digital suministrado en un acto único o en una serie de actos individuales, ya existían cuando el bien se entregó o el contenido o servicio digital se suministró, excepto cuando para los bienes esta presunción sea incompatible con su naturaleza o la índole de la falta de conformidad.

En los bienes de segunda mano, el empresario y el consumidor y usuario podrán pactar un plazo de presunción menor al indicado en el párrafo anterior, que no podrá ser inferior al período de responsabilidad pactado por la falta de conformidad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 120.1.

2. En el caso de los contenidos o servicios digitales o de bienes con elementos digitales, cuando el contrato prevea el suministro continuo de contenidos o servicios digitales durante un período de tiempo determinado, la carga de la prueba respecto de si los contenidos o servicios digitales eran conformes durante el período indicado en el apartado 2 del artículo 120 recaerá sobre el empresario cuando la falta de conformidad se manifieste en dicho período de tiempo.

3. Los apartados 1 y 2 no se aplicarán cuando el empresario demuestre que el entorno digital del consumidor o usuario no es compatible con los requisitos técnicos de los contenidos o servicios digitales objeto del contrato, y cuando el empresario haya informado al consumidor o usuario sobre dichos requisitos técnicos de forma clara y comprensible con anterioridad a la celebración del contrato.

4. El consumidor o usuario cooperará con el empresario en la medida de lo razonablemente posible y necesario para establecer si la causa de la falta de conformidad de los contenidos o servicios digitales en el momento indicado en el artículo 120, apartados 1 o 2, según sea de aplicación, radica en el entorno digital del consumidor o usuario. La obligación de cooperación se limitará a los medios técnicos disponibles que sean menos intrusivos para el consumidor o usuario. Cuando el consumidor o usuario se niegue a cooperar, y siempre que el empresario haya informado al consumidor o usuario de dicho requisito de forma clara y comprensible con anterioridad a la celebración del contrato, la carga de la prueba sobre si la falta de conformidad existía o no en el momento indicado en el artículo 120, apartados 1 o 2, según sea de aplicación, recaerá sobre el consumidor o usuario.

5. Los apartados 3 y 4 del presente artículo no serán de aplicación a los bienes con elementos digitales.

**Artículo 122.** *Suspensión del cómputo de plazos.*

1. Las medidas correctoras para poner el bien o el contenido o servicio digital en conformidad suspenden el cómputo de los plazos a que se refieren los artículos 120 y 121.

2. El período de suspensión comenzará en el momento en que el consumidor o usuario ponga el bien o el contenido o servicio digital a disposición del empresario y concluirá en el momento en que se produzca la entrega del bien o el suministro del contenido o servicio digital, ya conforme, al consumidor o usuario.

3. Durante el año posterior a la entrega del bien o el suministro del contenido o servicio digital ya conforme, el empresario responderá de las faltas de conformidad que motivaron la puesta en conformidad, presumiéndose que se trata de la misma falta de conformidad cuando se reproduzcan los defectos del mismo origen que los inicialmente manifestados.

**Artículo 123.** *Documentación justificativa.*

1. Salvo prueba en contrario, la entrega o el suministro se entienden hechos en el día que figure en la factura o tique de compra, o en el albarán de entrega correspondiente si este fuera posterior.

2. El empresario deberá entregar al consumidor o usuario que ejercite su derecho a poner el bien o el contenido o servicio digital en conformidad justificación documental sobre la puesta a disposición del bien o del contenido o servicio digital por parte del consumidor y usuario en la que conste la fecha de entrega y la falta de conformidad que origina el ejercicio del derecho, así como justificación documental de la entrega al consumidor o usuario del bien o del suministro del contenido o servicio digital ya conforme, en la que conste la fecha de esta entrega y la descripción de la medida correctora efectuada.

**Artículo 124.** *Prescripción de la acción.*

La acción para reclamar el cumplimiento de lo previsto en el capítulo II de este título prescribirá a los cinco años desde la manifestación de la falta de conformidad.

**Artículo 125.** *Acción contra el productor y de repetición.*

1. Cuando al consumidor o usuario le resulte imposible o le suponga una carga excesiva dirigirse al empresario por la falta de conformidad, podrá reclamar directamente al productor con el fin de conseguir que el bien o el contenido o servicio digital sea puesto en conformidad.

Con carácter general, y sin perjuicio de que cese la responsabilidad del productor, a los efectos de este título, en los mismos plazos y condiciones que los establecidos para el empresario, el productor responderá por la falta de conformidad cuando esta se refiera al origen, identidad o idoneidad de los bienes o de los contenidos o servicios digitales, de acuerdo con su naturaleza y finalidad y con las normas que los regulan.

2. Quien haya respondido frente al consumidor o usuario dispondrá del plazo de un año para repetir frente al responsable de la falta de conformidad. Dicho plazo se computará a partir del momento en que se ejecutó la medida correctora.

## CAPÍTULO IV

## Modificación de los contenidos o servicios digitales

**Artículo 126.** *Modificación de los contenidos o servicios digitales.*

Cuando el contrato establezca que el suministro de los contenidos o servicios digitales, o el acceso a estos por parte del consumidor o usuario, se haya de garantizar durante un período de tiempo, el empresario podrá modificar los contenidos o servicios digitales más allá de lo necesario para mantener la conformidad de los contenidos o servicios digitales con arreglo a los artículos 115 bis y 115 ter, si se cumplen, de forma cumulativa, los siguientes requisitos:

a) El contrato permite tal modificación y proporciona una razón válida para realizarla.

b) La modificación se realiza sin costes adicionales para el consumidor o usuario.

c) El consumidor o usuario es informado de forma clara y comprensible acerca de la modificación.

d) En caso de que el consumidor o usuario tenga derecho a resolver el contrato de acuerdo con lo establecido en el artículo 126 bis, se informe al consumidor o usuario, con una antelación razonable y en un soporte duradero, de las características y el momento de la modificación y de su derecho a resolver el contrato, o sobre la posibilidad de mantener los contenidos o servicios digitales sin tal modificación con arreglo al apartado 4 de dicho artículo.

**Artículo 126 bis.** *Resolución del contrato por modificación de los contenidos o servicios digitales.*

1. El consumidor o usuario tendrá derecho a resolver el contrato si la modificación afecta negativamente a su acceso a los contenidos o servicios digitales o a su uso, salvo si dicho efecto negativo es de menor importancia.

2. En el supuesto recogido en el apartado anterior, el consumidor o usuario tendrá derecho a resolver el contrato sin cargo alguno en un plazo de treinta días naturales a partir de la recepción de la información o a partir del momento en que el empresario modifique los contenidos o servicios digitales, si esto ocurriera de forma posterior.

3. En el caso de que el consumidor o usuario resuelva el contrato de conformidad con los apartados anteriores, se aplicarán los artículos 119 ter y 119 quáter.

4. Este artículo no será de aplicación si el empresario ha dado al consumidor y usuario la posibilidad de mantener, sin costes adicionales, los contenidos o servicios digitales sin la modificación y estos siguen siendo conformes.

## CAPÍTULO V

## Garantías comerciales y servicios posventa

**Artículo 127.** *Garantías comerciales.*

1. Toda garantía comercial será vinculante para el garante en las condiciones establecidas en la declaración de garantía comercial y en la publicidad asociada disponible en el momento de la celebración del contrato o antes de dicha celebración. El productor que ofrezca al consumidor o usuario una garantía comercial de durabilidad con respecto a determinados bienes por un período de tiempo determinado será responsable directamente frente al consumidor o usuario, durante todo el período de la garantía comercial de durabilidad, de la reparación o sustitución. El productor podrá ofrecer al consumidor o usuario condiciones más favorables en la declaración de garantía comercial de durabilidad.

Si las condiciones establecidas en el documento de garantía comercial son menos favorables para el consumidor o usuario que las enunciadas en la publicidad asociada, la garantía comercial será vinculante según las condiciones enunciadas en la publicidad relativa a la garantía comercial, a menos que antes de la celebración del contrato la publicidad asociada se haya corregido del mismo modo o de modo comparable a aquella.

2. La declaración de garantía comercial se entregará al consumidor o usuario en un soporte duradero a más tardar en el momento de entrega de los bienes y estará redactada, al menos, en castellano y en su caso, a petición de cualquiera de las partes, deberá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas oficiales en el lugar de celebración del contrato, de manera clara y comprensible.

3. La declaración de garantía comercial incluirá, al menos, lo siguiente:

a) Una declaración precisa de que el consumidor o usuario tiene derecho a medidas correctoras por parte del empresario, de forma gratuita, en caso de falta de conformidad de los bienes y de que la garantía comercial no afectará a dichas medidas. Dicha gratuidad comprenderá los gastos necesarios en que se incurre para que los bienes o los contenidos o servicios digitales sean puestos en conformidad, especialmente los gastos de envío, transporte, mano de obra o materiales.

b) El nombre y la dirección del garante.

c) El procedimiento que debe seguir el consumidor o usuario para conseguir la aplicación de la garantía comercial.

d) La designación de los bienes o de los contenidos o servicios digitales a los que se aplica la garantía comercial.

e) Las condiciones de la garantía comercial, entre otras, su plazo de duración y alcance territorial.

El incumplimiento de este apartado no afectará al carácter vinculante de la garantía comercial para el garante.

**Artículo 127 bis.** *Reparación y servicios posventa.*

1. El productor garantizará, en todo caso, la existencia de un adecuado servicio técnico, así como de repuestos durante el plazo mínimo de diez años a partir de la fecha en que el bien deje de fabricarse.

2. Queda prohibido incrementar los precios de los repuestos al aplicarlos en las reparaciones. La lista de precios de los repuestos deberá estar a disposición del público así como la del resto de servicios aparejados, debiéndose diferenciar en la factura los diferentes conceptos.

3. La acción o derecho de recuperación de los bienes entregados por el consumidor o usuario al empresario para su reparación prescribirá un año después del momento de la entrega. Reglamentariamente, se establecerán los datos que deberá hacer constar el empresario en el momento en que se le entrega un bien para su reparación y las formas en que podrá acreditarse la mencionada entrega.

## LIBRO TERCERO

## Responsabilidad civil por bienes o servicios defectuosos

### TÍTULO I

### Disposiciones comunes en materia de responsabilidad

#### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

**Artículo 128.** *Indemnización de daños.*

Todo perjudicado tiene derecho a ser indemnizado en los términos establecidos en este Libro por los daños o perjuicios causados por los bienes o servicios.

Las acciones reconocidas en este libro no afectan a otros derechos que el perjudicado pueda tener a ser indemnizado por daños y perjuicios, incluidos los morales, como consecuencia de la responsabilidad contractual, fundada en la falta de conformidad de los bienes o servicios o en cualquier otra causa de incumplimiento o cumplimiento defectuoso del contrato, o de la responsabilidad extracontractual a que hubiere lugar.

**Artículo 129.** *Ámbito de protección.*

1. El régimen de responsabilidad previsto en este libro comprende los daños personales, incluida la muerte, y los daños materiales, siempre que éstos afecten a bienes o servicios objetivamente destinados al uso o consumo privados y en tal concepto hayan sido utilizados principalmente por el perjudicado.

2. El presente libro no será de aplicación para la reparación de los daños causados por accidentes nucleares, siempre que tales daños se encuentren cubiertos por convenios internacionales ratificados por los Estados miembros de la Unión Europea.

**Artículo 130.** *Ineficacia de las cláusulas de exoneración o limitación de la responsabilidad.*

Son ineficaces frente al perjudicado las cláusulas de exoneración o de limitación de la responsabilidad civil prevista en este libro.

**Artículo 131.** *Seguro.*

El Gobierno, previa audiencia de los interesados y de las asociaciones de consumidores y usuarios, podrá establecer un sistema de seguro obligatorio de responsabilidad civil derivada de los daños causados por bienes o servicios defectuosos y un fondo de garantía que cubra, total o parcialmente, los daños consistentes en muerte, intoxicación y lesiones personales.

CAPÍTULO II

**Responsabilidad**

**Artículo 132.** *Responsabilidad solidaria.*

Las personas responsables del mismo daño por aplicación de este libro lo serán solidariamente ante los perjudicados. El que hubiera respondido ante el perjudicado tendrá derecho a repetir frente a los otros responsables, según su participación en la causación del daño.

**Artículo 133.** *Intervención de un tercero.*

La responsabilidad prevista en este libro no se reducirá cuando el daño sea causado conjuntamente por un defecto del bien o servicio y por la intervención de un tercero. No obstante, el sujeto responsable que hubiera satisfecho la indemnización podrá reclamar al tercero la parte que corresponda a su intervención en la producción del daño.

**Artículo 134.** *Retraso en el pago de la indemnización.*

1. El beneficiario de las indemnizaciones, tiene derecho a una compensación, sobre la cuantía de la indemnización, por los daños contractuales y extracontractuales durante el tiempo que transcurra desde la declaración judicial de responsabilidad hasta su pago efectivo.
2. Dicha compensación se determinará según lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

TÍTULO II

**Disposiciones específicas en materia de responsabilidad**

CAPÍTULO I

**Daños causados por productos**

**Artículo 135.** *Principio general.*

Los productores serán responsables de los daños causados por los defectos de los productos que, respectivamente, fabriquen o importen.

**Artículo 136.** *Concepto legal de producto.*

A los efectos de este capítulo se considera producto cualquier bien mueble, aún cuando esté unido o incorporado a otro bien mueble o inmueble, así como el gas y la electricidad.

**Artículo 137.** *Concepto legal de producto defectuoso.*

1. Se entenderá por producto defectuoso aquél que no ofrezca la seguridad que cabría legítimamente esperar, teniendo en cuenta todas las circunstancias y, especialmente, su presentación, el uso razonablemente previsible del mismo y el momento de su puesta en circulación.
2. En todo caso, un producto es defectuoso si no ofrece la seguridad normalmente ofrecida por los demás ejemplares de la misma serie.
3. Un producto no podrá ser considerado defectuoso por el solo hecho de que tal producto se ponga posteriormente en circulación de forma más perfeccionada.

**Artículo 138.** *Concepto legal de productor.*

1. A los efectos de este capítulo es productor, además del definido en el artículo 5, el fabricante o importador en la Unión Europea de:

a) Un producto terminado.

b) Cualquier elemento integrado en un producto terminado.
c) Una materia prima.

2. Si el productor no puede ser identificado, será considerado como tal el proveedor del producto, a menos que, dentro del plazo de tres meses, indique al dañado o perjudicado la identidad del productor o de quien le hubiera suministrado o facilitado a él dicho producto. La misma regla será de aplicación en el caso de un producto importado, si el producto no indica el nombre del importador, aun cuando se indique el nombre del fabricante.

**Artículo 139.** *Prueba.*

El perjudicado que pretenda obtener la reparación de los daños causados tendrá que probar el defecto, el daño y la relación de causalidad entre ambos.

**Artículo 140.** *Causas de exoneración de la responsabilidad.*

1. El productor no será responsable si prueba:

a) Que no había puesto en circulación el producto.
b) Que, dadas las circunstancias del caso, es posible presumir que el defecto no existía en el momento en que se puso en circulación el producto.
c) Que el producto no había sido fabricado para la venta o cualquier otra forma de distribución con finalidad económica, ni fabricado, importado, suministrado o distribuido en el marco de una actividad profesional o empresarial.
d) Que el defecto se debió a que el producto fue elaborado conforme a normas imperativas existentes.
e) Que el estado de los conocimientos científicos y técnicos existentes en el momento de la puesta en circulación no permitía apreciar la existencia del defecto.

2. El productor de una parte integrante de un producto terminado no será responsable si prueba que el defecto es imputable a la concepción del producto al que ha sido incorporado o a las instrucciones dadas por el fabricante de ese producto.
3. En el caso de medicamentos, alimentos o productos alimentarios destinados al consumo humano, los sujetos responsables, de acuerdo con este capítulo, no podrán invocar la causa de exoneración del apartado 1, letra e).

**Artículo 141.** *Límite de responsabilidad.*

La responsabilidad civil del productor por los daños causados por productos defectuosos, se ajustará a las siguientes reglas:

a) De la cuantía de la indemnización de los daños materiales se deducirá una franquicia de 500,00 euros.
b) La responsabilidad civil global del productor por muerte y lesiones personales causadas por productos idénticos que presenten el mismo defecto tendrá como límite la cuantía de 63.106.270,96 euros.

**Artículo 142.** *Daños en el producto defectuoso.*

Los daños materiales en el propio producto no serán indemnizables conforme a lo dispuesto en este capítulo, tales daños darán derecho al perjudicado a ser indemnizado conforme a la legislación civil y mercantil.

**Artículo 143.** *Prescripción de la acción.*

1. La acción de reparación de los daños y perjuicios previstos en este capítulo prescribirá a los tres años, a contar desde la fecha en que el perjudicado sufrió el perjuicio, ya sea por defecto del producto o por el daño que dicho defecto le ocasionó, siempre que se conozca al responsable de dicho perjuicio. La acción del que hubiese satisfecho la indemnización contra todos los demás responsables del daño prescribirá al año, a contar desde el día del pago de la indemnización.
2. La interrupción de la prescripción se rige por lo establecido en el Código Civil.

**Artículo 144.** *Extinción de la responsabilidad.*

Los derechos reconocidos al perjudicado en este capítulo se extinguirán transcurridos 10 años, a contar desde la fecha en que se hubiera puesto en circulación el producto concreto causante del daño, a menos que, durante ese período, se hubiese iniciado la correspondiente reclamación judicial.

**Artículo 145.** *Culpa del perjudicado.*

La responsabilidad prevista en este capítulo podrá reducirse o suprimirse en función de las circunstancias del caso, si el daño causado fuera debido conjuntamente a un defecto del producto y a culpa del perjudicado o de una persona de la que éste deba responder civilmente.

**Artículo 146.** *Responsabilidad del proveedor.*

El proveedor del producto defectuoso responderá, como si fuera el productor, cuando haya suministrado el producto a sabiendas de la existencia del defecto. En este caso, el proveedor podrá ejercitar la acción de repetición contra el productor.

CAPÍTULO II

**Daños causados por otros bienes y servicios**

**Artículo 147.** *Régimen general de responsabilidad.*

Los prestadores de servicios serán responsables de los daños y perjuicios causados a los consumidores y usuarios, salvo que prueben que han cumplido las exigencias y requisitos reglamentariamente establecidos y los demás cuidados y diligencias que exige la naturaleza del servicio.

**Artículo 148.** *Régimen especial de responsabilidad.*

Se responderá de los daños originados en el correcto uso de los servicios, cuando por su propia naturaleza, o por estar así reglamentariamente establecido, incluyan necesariamente la garantía de niveles determinados de eficacia o seguridad, en condiciones objetivas de determinación, y supongan controles técnicos, profesionales o sistemáticos de calidad, hasta llegar en debidas condiciones al consumidor y usuario.

En todo caso, se consideran sometidos a este régimen de responsabilidad los servicios sanitarios, los de reparación y mantenimiento de electrodomésticos, ascensores y vehículos de motor, servicios de rehabilitación y reparación de viviendas, servicios de revisión, instalación o similares de gas y electricidad y los relativos a medios de transporte.

Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones legales, las responsabilidades derivadas de este artículo tendrán como límite la cuantía de 3.005.060,52 euros.

**Artículo 149.** *Responsabilidad por daños causados por la vivienda.*

Será aplicable el régimen de responsabilidad establecido en el artículo anterior a quienes construyan o comercialicen viviendas, en el marco de una actividad empresarial, por los daños ocasionados por defectos de la vivienda que no estén cubiertos por un régimen legal específico.

LIBRO CUARTO

**Viajes combinados y servicios de viaje vinculados**

TÍTULO I

**Disposiciones generales**

CAPÍTULO I

**Ámbito de aplicación y definiciones**

**Artículo 150.** *Ámbito de aplicación.*

1. Este libro será de aplicación, en los términos establecidos en el mismo, a la oferta, contratación y ejecución de los viajes combinados y de los servicios de viaje vinculados, definidos en el artículo siguiente.

2. La regulación establecida en este libro no será de aplicación a:

a) Los viajes combinados y los servicios de viaje vinculados de duración inferior a veinticuatro horas, a menos que se incluya el alojamiento.

b) Los viajes combinados que se ofrezcan, y los servicios de viaje vinculados que se faciliten, de manera ocasional, sin reiteración en un mismo año y sin ánimo de lucro, siempre que vayan dirigidos única y exclusivamente a los miembros de la entidad que lo organiza y no al público en general y no se utilicen medios publicitarios para su promoción, ni sean de general conocimiento.

c) Los viajes combinados y los servicios de viaje vinculados contratados sobre la base de un convenio general para la organización de viajes de negocios entre un empresario y otra persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con su actividad comercial, negocio, oficio o profesión.

En estos supuestos, la no sujeción al régimen legal general previsto en este libro para los viajes combinados ha de ser informada expresamente en la documentación del viaje facilitada a los viajeros.

3. No quedarán eximidos de las obligaciones establecidas en este libro los organizadores de viajes combinados, o, en su caso, los minoristas, así como los empresarios que facilitan servicios de viaje vinculados, aunque declaren que actúan exclusivamente como prestadores de un servicio de viaje, como intermediarios o en cualquier otra calidad, o que los servicios que prestan no constituyen un viaje combinado o servicios de viaje vinculados.

**Artículo 151.** *Definiciones.*

1. A los efectos de este libro se entenderá por:

a) "Servicio de viaje":

1.º El transporte de pasajeros.

2.º El alojamiento cuando no sea parte integrante del transporte de pasajeros y no tenga un fin residencial.

3.º El alquiler de turismos, de otros vehículos de motor en el sentido del artículo 2. 21 del Real Decreto 750/2010, de 4 de junio, por el que se regulan los procedimientos de homologación de vehículos de motor y sus remolques, máquinas autopropulsadas o remolcadas, vehículos agrícolas, así como de sistemas, partes y piezas de dichos vehículos, así como el alquiler de motocicletas que requieran un permiso de conducción de categoría A, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4.2.d) del Real Decreto 818/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General de Conductores.

4.º Cualquier otro servicio turístico que no forme parte integrante de un servicio de viaje de los definidos en los tres apartados anteriores.

b) "Viaje combinado": la combinación de, al menos, dos tipos de servicios de viaje a efectos del mismo viaje o vacación, si esos servicios:

1.º son combinados por un solo empresario, incluso a petición o según la selección del viajero, antes de que se celebre un único contrato por la totalidad de los servicios, o

2.º con independencia de la celebración de contratos distintos con diferentes prestadores de servicios de viaje, esos servicios:

i) son contratados en un único punto de venta y seleccionados antes de que el viajero acepte pagar,

ii) son ofrecidos, vendidos o facturados a un precio a tanto alzado o global,

iii) son anunciados o vendidos como «viaje combinado» o bajo una denominación similar,

iv) son combinados después de la celebración de un contrato en virtud del cual el empresario permite al viajero elegir entre una selección de distintos tipos de servicios de viaje, o

v) son contratados con distintos empresarios a través de procesos de reserva en línea conectados en los que el nombre del viajero, sus datos de pago y su dirección de correo electrónico son transmitidos por el empresario con el que se celebra el primer contrato a otro u otros empresarios con quienes se celebra otro contrato, a más tardar veinticuatro horas después de la confirmación de la reserva del primer servicio de viaje.

La combinación de servicios de viaje en la que se combine como máximo uno de los tipos de servicios de viaje a que se refieren los apartados 1.º, 2.º o 3.º de la letra a) con uno o varios de los servicios turísticos a que se refiere su apartado 4.º, no se considerará un viaje combinado si estos servicios turísticos no representan una proporción igual o superior al veinticinco por ciento del valor de la combinación y no se anuncian o no constituyen por alguna otra razón una característica esencial de la combinación, o si solo han sido seleccionados y contratados después de que se haya iniciado la ejecución de un servicio de viaje contemplado en los mencionados apartados 1.º, 2.º o 3.º

c) "Contrato de viaje combinado": el contrato por el conjunto del viaje combinado o, si dicho viaje se realiza con arreglo a contratos distintos, todos los contratos que regulen los servicios de viaje incluidos en el mismo.

d) "Inicio del viaje combinado": el comienzo de la ejecución de los servicios de viaje incluidos en el viaje combinado.

e) "Servicios de viaje vinculados": al menos dos tipos diferentes de servicios de viaje adquiridos con objeto del mismo viaje o vacación, que, sin constituir un viaje combinado, den lugar a la celebración de contratos distintos con cada uno de los prestadores individuales de servicios de viaje, si un empresario facilita:

1.º con ocasión de una única visita o contacto con su punto de venta, la selección y el pago separado de cada servicio de viaje por parte de los viajeros, o

2.º de manera específica, la contratación de al menos un servicio de viaje adicional con otro empresario, siempre que tenga lugar a más tardar veinticuatro horas después de la confirmación de la reserva del primer servicio de viaje.

Cuando se adquiera como máximo uno de los servicios de viaje a que se refieren los apartados 1.º, 2.º o 3.º de la letra a) y uno o varios de los servicios turísticos a que se refiere su apartado 4º, no constituirán servicios de viaje vinculados si estos últimos no representan una proporción igual o superior al veinticinco por ciento del valor de la combinación y no se anuncian o no constituyen por alguna otra razón una característica esencial del viaje o vacación.

f) "Viajero": toda persona que tiene la intención de celebrar un contrato o tiene derecho a viajar en virtud de un contrato celebrado con arreglo a este libro.

g) "Organizador": un empresario que combina y vende u oferta viajes combinados directamente, a través de o junto con otro empresario, o el empresario que transmite los datos del viajero a otro empresario a efectos de lo indicado en el párrafo b) 2.º v).

h) "Minorista": empresario distinto del organizador que vende u oferta viajes combinados por un organizador.

i) "Establecimiento": el definido en el artículo 3.5 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

j) "Circunstancias inevitables y extraordinarias": una situación fuera del control de la parte que alega esta situación y cuyas consecuencias no habrían podido evitarse incluso si se hubieran adoptado todas las medidas razonables.

k) "Falta de conformidad": la no ejecución o la ejecución incorrecta de los servicios de viaje incluidos en un contrato de viaje combinado.

l) "Menor": toda persona menor de dieciocho años.

m) "Punto de venta": toda instalación de venta al por menor, tanto mueble como inmueble, o un sitio web de venta al por menor o un dispositivo similar de venta minorista en línea, incluso cuando estos sitios web o dispositivos se presenten a los viajeros como un dispositivo único, incluido un servicio telefónico.

n) "Repatriación": el regreso del viajero al lugar de salida o a cualquier otro lugar acordado por las partes contratantes.

2. A los efectos de lo dispuesto en este libro, se entenderá por empresario, sin perjuicio de la definición establecida en el artículo 4, a aquel que atiende a los viajeros de manera presencial o en línea, tanto si actúa como organizador, minorista, empresario que facilita servicios de viaje vinculados o como prestador de servicios de viaje.

CAPÍTULO II

**Disposiciones comunes en materia de responsabilidad**

**Artículo 152.** *Responsabilidad por errores en la reserva.*

El empresario será responsable de los errores debidos a defectos técnicos que se produzcan en el sistema de reservas que le sean atribuibles, así como de los errores cometidos durante el proceso de reserva, cuando el empresario haya aceptado gestionar la reserva de un viaje combinado o de servicios de viaje que formen parte de servicios de viaje vinculados.

El empresario no será responsable de los errores de reserva atribuibles al viajero o causados por circunstancias inevitables y extraordinarias.

TÍTULO II

**Viajes combinados**

CAPÍTULO I

**Obligaciones de información y contenido del contrato de viaje combinado**

**Artículo 153.** *Información precontractual.*

1. Antes de que el viajero quede obligado por cualquier contrato de viaje combinado u oferta correspondiente, el organizador, y también el minorista, cuando el viaje combinado se venda a través de este último, proporcionarán al viajero el formulario con la información normalizada relativa al viaje combinado que figura en el anexo II, A o B, así como la siguiente información que resulte aplicable al viaje combinado:

a) Las principales características de los servicios de viaje que se señalan a continuación:

1.º El destino o los destinos del viaje, el itinerario y los períodos de estancia, con sus fechas y, cuando se incluya el alojamiento, el número de pernoctaciones incluidas.

2.º Los medios de transporte, sus características y categorías, los puntos, fechas y horas de salida y de regreso, la duración, los lugares de las paradas intermedias y las conexiones de transporte. Si la hora exacta está aún por determinar, se informará al viajero de la hora aproximada de salida y de regreso.

3.º La ubicación, las principales características y, si procede, la categoría turística del alojamiento con arreglo a las normas del correspondiente país de destino.

4.º Las comidas previstas.

5.º Las visitas, excursiones u otros servicios incluidos en el precio total acordado del viaje combinado.

6.º En caso de que esta información no pueda deducirse del contexto, indicación de si alguno de los servicios de viaje se prestará al viajero como parte de un grupo y, en caso afirmativo, cuando sea posible, el tamaño aproximado del grupo.

7.º Si el disfrute de otros servicios turísticos depende de la capacidad del viajero para comunicarse verbalmente de manera eficaz, el idioma en que se prestarán dichos servicios.

8.º Si el viaje o vacación es en términos generales apto para personas con movilidad reducida y, a petición del viajero, información precisa sobre la idoneidad del viaje o vacación en función de sus necesidades.

b) El nombre comercial, la dirección completa del organizador y, en su caso, del minorista, así como el número de teléfono y la dirección de correo electrónico de ambos.

c) El precio total del viaje combinado con todos los impuestos incluidos y, en su caso, todas las comisiones, recargos y otros costes adicionales o, si dichos costes no pueden calcularse razonablemente antes de la celebración del contrato, una indicación del tipo de costes adicionales que el viajero podría tener que soportar.

d) Las modalidades de pago, incluido cualquier importe o porcentaje del precio que deba abonarse en concepto de anticipo y los plazos para abonar el saldo, o las garantías financieras que tenga que pagar o aportar el viajero.

e) El número mínimo de personas necesario para la realización del viaje combinado y la fecha límite a que se refiere el artículo 160.3.a), antes del inicio del viaje combinado, para la posible cancelación del contrato si no se alcanza dicho número.

f) Información general sobre los requisitos de pasaporte y visado, incluido el tiempo aproximado para la obtención de visados, e información sobre los trámites sanitarios para el viaje y la estancia en el país de destino.

g) Indicación de que el viajero puede resolver el contrato en cualquier momento antes del inicio del viaje combinado, a cambio del pago de una penalización adecuada o, en su caso, de la penalización tipo aplicada por este concepto por el organizador, de conformidad con el artículo 160.1.

h) Información sobre la suscripción de un seguro facultativo que cubra los gastos originados en caso de que el viajero decida poner fin al contrato o los gastos de asistencia, incluidos los de repatriación, en caso de accidente, enfermedad o fallecimiento.

i) La información exigida por la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

Cuando se trate de contratos celebrados por teléfono se facilitará al viajero la información normalizada tal como figura en el anexo II.B y la información indicada en las letras a) a h), ambas inclusive, de este apartado.

2. En la contratación de viajes combinados, tal como se definen en el apartado b).2.º.v) del artículo 151.1, el organizador y el empresario a los que se transmiten los datos garantizarán que cada uno de ellos facilite, antes de que el viajero esté obligado por contrato o por cualquier oferta correspondiente, la información indicada en las letras a) a h), ambas inclusive, del apartado anterior, en la medida en que sea pertinente para los respectivos servicios de viaje que ofrezcan. El organizador también facilitará al mismo tiempo la información normalizada por medio del formulario que figura en el anexo II.C.

3. La información a que se hace referencia en los apartados 1 y 2 deberá facilitarse al viajero, al menos, en castellano y en su caso, a petición de cualquiera de las partes, deberá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas oficiales en el lugar de celebración del contrato y de forma clara, comprensible y destacada, y cuando se facilite por escrito deberá ser legible.

**Artículo 154.** *Carácter vinculante de la información precontractual.*

1. La información facilitada al viajero con arreglo a las letras a), c), d), e) y g) del artículo 153.1, formará parte integrante del contrato de viaje combinado y no se modificará salvo que las partes contratantes acuerden expresamente lo contrario. El organizador y, en su caso, el minorista, antes de la celebración del contrato de viaje combinado, comunicarán al viajero, de forma clara, comprensible y destacada, todos los cambios de la información precontractual.

2. Si antes de la celebración del contrato el organizador y, en su caso, el minorista no cumplen con los requisitos de información sobre comisiones, recargos u otros costes adicionales que establece el artículo 153.1.c), el viajero no tendrá que soportarlos.

**Artículo 155.** *Contenido del contrato de viaje combinado y documentos que se entregarán antes del inicio del viaje.*

1. Los contratos de viaje combinado deberán estar redactados en un lenguaje claro y comprensible y, si están por escrito, deberán ser legibles. En el momento de la celebración del contrato o posteriormente sin demora, el organizador o, en su caso, el minorista, proporcionará al viajero una copia del contrato o una confirmación del mismo en un soporte duradero. El viajero tendrá derecho a reclamar una copia del contrato en papel si este se ha celebrado en presencia física de ambas partes.

En el caso de contratos celebrados fuera del establecimiento, el viajero deberá recibir una copia del contrato de viaje combinado o de su confirmación en soporte papel o, si está de acuerdo, en otro soporte duradero.

2. El contrato o su confirmación recogerá el contenido íntegro de lo acordado, incluida toda la información mencionada en el artículo 153.1, así como la información siguiente:

a) Necesidades especiales del viajero aceptadas por el organizador.

b) Indicación de que el organizador y el minorista son responsables de la correcta ejecución de todos los servicios de viaje incluidos en el contrato, de conformidad con el artículo 161, y están obligados a prestar asistencia si el viajero se halla en dificultades de conformidad con el artículo 163.2.

c) El nombre de la entidad garante en caso de insolvencia, el nombre de la entidad garante del cumplimiento de la ejecución del contrato de viaje combinado, y los datos de contacto, incluida su dirección completa, en un documento resumen o certificado y, cuando proceda, el nombre de la autoridad competente designada a tal fin y sus datos de contacto.

d) El nombre, dirección completa, número de teléfono, dirección de correo electrónico y, si ha lugar, número de fax del representante local del organizador y, en su caso, del minorista, de un punto de contacto o de otro servicio que permita al viajero, a su elección, ponerse en contacto con cualquiera de ellos rápidamente y comunicarse con ellos eficazmente, pedir asistencia cuando tenga dificultades o presentar una reclamación por cualquier falta de conformidad advertida durante la ejecución del viaje combinado.

e) Indicación de que el viajero debe comunicar toda falta de conformidad advertida durante la ejecución del viaje combinado de conformidad con el artículo 161.2.

f) En el caso de que viajen menores que no estén acompañados por un familiar u otro adulto autorizado, siempre que el viaje combinado incluya el alojamiento, información que permita el contacto directo con el menor o con la persona responsable del mismo en el lugar de estancia de este.

g) Información sobre los procedimientos internos de tramitación de reclamaciones disponibles y sobre sistemas de resolución alternativa de litigios, de conformidad con la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, y si procede, sobre la entidad de resolución de litigios a la que esté adherida el empresario y sobre la plataforma a que se refiere el Reglamento (UE) n.º 524/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, sobre resolución de litigios en línea en materia de consumo y por el que se modifica el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 y la Directiva 2009/22/CE.

h) Información de que el viajero tiene derecho a ceder el contrato a otro viajero, de conformidad con el artículo 157.

3. En los contratos de viajes combinados, tal como se definen en el apartado b).2.º.v) del artículo 151.1, el empresario al que se remiten los datos informará al organizador de la celebración del contrato que dé lugar a la constitución del viaje combinado. El empresario facilitará al organizador la información necesaria para que este cumpla con sus obligaciones.

Tan pronto como el organizador haya sido informado de que se ha constituido el viaje combinado facilitará al viajero en un soporte duradero toda la información a la que se refiere el apartado 2 anterior.

4. La información mencionada en los apartados 2 y 3 se proporcionará de forma clara, comprensible y destacada.

5. Con suficiente antelación al inicio del viaje combinado, el organizador o, en su caso, el minorista proporcionarán al viajero los recibos, vales y billetes necesarios, la información

acerca de la hora de salida programada y, si procede, la hora límite para facturar, así como la hora programada de las escalas, conexiones de transporte y llegada.

**Artículo 156.** *Carga de la prueba.*

La carga de la prueba en relación con el cumplimiento de los requisitos de información establecidos en este capítulo recaerá en el empresario.

CAPÍTULO II

**Modificaciones del contrato antes del inicio del viaje combinado**

**Artículo 157.** *Cesión del contrato de viaje combinado a otro viajero.*

1. El viajero podrá ceder el contrato de viaje combinado a una persona que reúna todas las condiciones aplicables a ese contrato.

2. La cesión deberá ser comunicada previamente al organizador o, en su caso, al minorista, en un soporte duradero, con una antelación razonable de al menos siete días naturales al inicio del viaje combinado.

3. El cedente del contrato y el cesionario responderán solidariamente de la cantidad pendiente de pago del precio acordado, así como de cualquier comisión, recargo u otros costes adicionales derivados de la cesión. El organizador o, en su caso, el minorista informarán al cedente acerca de los costes efectivos de la cesión. Tales costes deberán ser razonables y, en todo caso, no superarán los costes efectivamente soportados por el organizador y el minorista a causa de la cesión.

4. El organizador y, en su caso, el minorista proporcionarán al cedente las pruebas de las comisiones, recargos u otros costes adicionales derivados de la cesión del contrato.

**Artículo 158.** *Modificación del precio.*

1. Después de la celebración del contrato, los precios únicamente podrán incrementarse si en el mismo se reserva expresamente esa posibilidad y se establece que el viajero tiene derecho a una reducción del precio conforme al apartado 4. En tal caso, el contrato indicará el modo en que han de calcularse las revisiones del precio.

El incremento de los precios solo será posible como consecuencia directa de cambios en:

a) el precio del transporte de pasajeros derivado del coste del combustible o de otras fuentes de energía,

b) el nivel de los impuestos o tasas sobre los servicios de viaje incluidos en el contrato, exigidos por terceros que no están directamente involucrados en la ejecución del viaje combinado, incluidas las tasas, impuestos y recargos turísticos, de aterrizaje y de embarque o desembarque en puertos y aeropuertos, o

c) los tipos de cambio de divisa aplicables al viaje combinado.

2. Si el aumento de precio mencionado en el apartado anterior excede del ocho por ciento del precio total del viaje combinado, se aplicará lo dispuesto en los apartados del 2 al 5 del artículo 159.

3. Con independencia de su cuantía, solo será posible un aumento de precio si el organizador o, en su caso, el minorista lo notifican al viajero de forma clara y compresible, con una justificación de este incremento, y le proporcionan su cálculo en un soporte duradero a más tardar veinte días naturales antes del inicio del viaje combinado.

4. Si el contrato estipula la posibilidad de aumentar los precios, el viajero tendrá derecho a una reducción del precio correspondiente a toda disminución de los costes a los que se hace referencia en las letras a), b) y c) del apartado 1 que se produzca en el periodo comprendido entre la celebración del contrato y el inicio del viaje combinado.

5. Cuando se produzca una disminución del precio, el organizador y, en su caso, el minorista tendrán derecho a deducir los gastos administrativos reales del reembolso debido al viajero. Si el viajero lo solicita, el organizador y, en su caso, el minorista deberá aportar la prueba de estos gastos administrativos.

**Artículo 159.** *Alteración de otras cláusulas del contrato.*

1. El organizador no podrá modificar unilateralmente las cláusulas del contrato antes del inicio del viaje combinado, con excepción del precio de conformidad con el artículo 158, salvo que se haya reservado este derecho en el contrato, que el cambio sea insignificante y que el propio organizador o, en su caso, el minorista informen al viajero de forma clara, comprensible y destacada en un soporte duradero.

2. Si antes del inicio del viaje combinado el organizador se ve obligado a modificar sustancialmente alguna de las principales características de los servicios de viaje a que se refiere el artículo 153.1.a), no puede cumplir con alguno de los requisitos especiales a que se refiere el artículo 155.2.a) o propone aumentar el precio del viaje en más del ocho por ciento de conformidad con el artículo 158.2, el viajero podrá, en un plazo razonable especificado por el organizador, aceptar el cambio propuesto o resolver el contrato sin pagar penalización.

El viajero que resuelva el contrato de viaje combinado podrá aceptar un viaje combinado sustitutivo que le ofrezca el organizador o, en su caso, el minorista, de ser posible de calidad equivalente o superior.

3. El organizador o, en su caso, el minorista deberá comunicar sin demora al viajero, de forma clara, comprensible y destacada y en un soporte duradero:

a) Las modificaciones propuestas contempladas en el apartado 2 y, cuando proceda de conformidad con el apartado 4, su repercusión en el precio del viaje combinado.

b) Un plazo razonable en el que el viajero deberá informar de su decisión con arreglo al apartado 2.

c) La indicación de que en el supuesto de que el viajero no notifique su decisión en el plazo indicado en la letra b) se entenderá que opta por resolver el contrato sin penalización alguna.

d) En su caso, el viaje combinado sustitutivo ofrecido y su precio.

4. Cuando las modificaciones del contrato de viaje combinado o el viaje combinado sustitutivo den lugar a un viaje combinado de calidad o coste inferior, el viajero tendrá derecho a una reducción adecuada del precio.

5. En caso de resolución por el viajero del contrato de viaje combinado antes de su inicio, en virtud del apartado 2, sin pago de penalización o no aceptación por parte del viajero de un viaje combinado sustitutivo, el organizador o, en su caso, el minorista reembolsarán sin demora indebida todos los pagos realizados por el viajero o por un tercero en su nombre y, en cualquier caso, en un plazo no superior a catorce días naturales a partir de la fecha de resolución del contrato. A estos efectos, se aplicará lo dispuesto en los apartados 2 a 5 del artículo 162.

## CAPÍTULO III

## Terminación del contrato de viaje combinado

**Artículo 160.** *Resolución, cancelación y derecho de desistimiento antes del inicio del viaje.*

1. En cualquier momento anterior al inicio del viaje combinado el viajero podrá resolver el contrato en cuyo caso el organizador, o, en su caso, el minorista podrán exigirle que pague una penalización que sea adecuada y justificable. El contrato podrá especificar una penalización tipo que sea razonable basada en la antelación de la resolución del contrato con respecto al inicio del viaje combinado y en el ahorro de costes y los ingresos esperados por la utilización alternativa de los servicios de viaje. En ausencia de una penalización tipo, el importe de la penalización por la resolución del contrato equivaldrá al precio del viaje combinado menos el ahorro de costes y los ingresos derivados de la utilización alternativa de los servicios de viaje. El organizador o, en su caso, el minorista deberán facilitar al viajero que lo solicite una justificación del importe de la penalización.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando concurran circunstancias inevitables y extraordinarias en el lugar de destino o en las inmediaciones que afecten de forma significativa a la ejecución del viaje combinado o al transporte de pasajeros al lugar de destino, el viajero tendrá derecho a resolver el contrato antes del inicio del mismo sin pagar

ninguna penalización. En este caso, el viajero tendrá derecho al reembolso completo de cualquier pago realizado, pero no a una compensación adicional.

3. El organizador podrá cancelar el contrato y reembolsar al viajero la totalidad de los pagos que este haya realizado, pero no será responsable de compensación adicional alguna si:

a) el número de personas inscritas para el viaje combinado es inferior al número mínimo especificado en el contrato y el organizador o, en su caso, el minorista notifican al viajero la cancelación dentro del plazo fijado en el mismo, que a más tardar será de:

1.º veinte días naturales antes del inicio del viaje combinado en el caso de los viajes de más de seis días de duración,

2.º siete días naturales antes del inicio del viaje combinado en el caso de los viajes de entre dos y seis días de duración,

3.º cuarenta y ocho horas antes del inicio del viaje combinado en el caso de viajes de menos de dos días de duración, o

b) el organizador se ve en la imposibilidad de ejecutar el contrato por circunstancias inevitables y extraordinarias y se notifica la cancelación al viajero sin demora indebida antes del inicio del viaje combinado.

4. El organizador o, en su caso, el minorista, proporcionará los reembolsos exigidos en los apartados 2 y 3, o, con respecto al apartado 1, reembolsará cualquier pago realizado por el viajero o en su nombre, por el viaje combinado, menos la penalización correspondiente. Dichos reembolsos o devoluciones se realizarán al viajero sin demora indebida y, en cualquier caso, en un plazo no superior a catorce días naturales después de la terminación del contrato de viaje combinado.

5. En el caso de los contratos de viaje combinado celebrado fuera del establecimiento, el viajero dispondrá de un plazo de catorce días para ejercer su derecho desistimiento del contrato de viaje combinado, sin necesidad de justificación.

## CAPÍTULO IV

## Ejecución del viaje combinado

**Artículo 161.** *Responsabilidad por la ejecución del viaje combinado y derecho de resarcimiento.*

1. Los organizadores y los minoristas de viajes combinados responderán frente al viajero del correcto cumplimiento de los servicios de viaje incluidos en el contrato en función de las obligaciones que les correspondan por su ámbito de gestión del viaje combinado, con independencia de que estos servicios los deban ejecutar ellos mismos u otros prestadores.

No obstante lo anterior, el viajero podrá dirigir las reclamaciones por el incumplimiento o cumplimiento defectuoso de los servicios que integran el viaje combinado indistintamente ante organizadores o minoristas, que quedarán obligados a informar sobre el régimen de responsabilidad existente, tramitar la reclamación de forma directa o mediante remisión a quien corresponda en función del ámbito de gestión, así como a informar de la evolución de la misma al viajero aunque esté fuera de su ámbito de gestión.

La falta de gestión de la reclamación por parte del minorista supondrá que deberá responder de forma solidaria con el organizador frente al viajero del correcto cumplimiento de las obligaciones del viaje combinado que correspondan al organizador por su ámbito de gestión. De igual modo, la falta de gestión de la reclamación por parte del organizador supondrá que deberá responder de forma solidaria con el minorista frente al viajero del correcto cumplimiento de las obligaciones del viaje combinado que correspondan al minorista por su ámbito de gestión.

En estos supuestos, le corresponderá al minorista u organizador, en su caso, la carga de la prueba de que ha actuado diligentemente en la gestión de la reclamación y, en cualquier caso, que ha iniciado la gestión de la misma con carácter inmediato tras su recepción.

Quien responda de forma solidaria ante el viajero por la falta de gestión de la reclamación tendrá el derecho de repetición frente al organizador o al minorista al que le sea

imputable el incumplimiento o cumplimiento defectuoso del contrato en función de su respectivo ámbito de gestión del viaje combinado.

Cuando un organizador o un minorista abone una compensación, en función de su ámbito de gestión, conceda una reducción del precio o cumpla las demás obligaciones que impone esta ley, podrá solicitar el resarcimiento a terceros que hayan contribuido a que se produjera el hecho que dio lugar a la compensación, a la reducción del precio o al cumplimiento de otras obligaciones.

2. El viajero deberá informar al organizador o, en su caso, al minorista sin demora indebida, teniendo en cuenta las circunstancias de cada caso, de cualquier falta de conformidad que observe durante la ejecución de un servicio de viaje incluido en el contrato.

3. Si cualquiera de los servicios incluidos en el viaje no se ejecuta de conformidad con el contrato, el organizador y, en su caso, el minorista deberán subsanar la falta de conformidad, salvo que resulte imposible o si ello entraña un coste desproporcionado, teniendo en cuenta la gravedad de la falta de conformidad y el valor de los servicios de viaje afectados. En caso de que con arreglo a este apartado no se subsane la falta de conformidad será de aplicación lo dispuesto en el artículo 162.

4. Sin perjuicio de las excepciones previstas en el apartado anterior, si el organizador o el minorista no subsanan la falta de conformidad en un plazo razonable establecido por el viajero, el propio viajero podrá hacerlo y solicitar el reembolso de los gastos necesarios. No será preciso que el viajero especifique un plazo límite si el organizador o, en su caso, el minorista se niegan a subsanar la falta de conformidad o si se requiere una solución inmediata.

5. Cuando una proporción significativa de los servicios de viaje no pueda prestarse según lo convenido en el contrato de viaje combinado, el organizador o, en su caso, el minorista, ofrecerá, sin coste adicional alguno para el viajero, fórmulas alternativas adecuadas, de ser posible de calidad equivalente o superior a las especificadas en el contrato, para la continuación del viaje combinado, también cuando el regreso del viajero al lugar de salida no se efectúe según lo acordado.

Si las fórmulas alternativas propuestas dan lugar a un viaje combinado de menor calidad que la especificada en el contrato, el organizador o, en su caso, el minorista aplicarán al viajero una reducción adecuada del precio.

El viajero solo podrá rechazar las fórmulas alternativas propuestas si no son comparables a lo acordado en el contrato de viaje combinado o si la reducción del precio concedida es inadecuada.

6. Cuando una falta de conformidad afecte sustancialmente a la ejecución del viaje y el organizador o, en su caso, el minorista no la hayan subsanado en un plazo razonable establecido por el viajero, este podrá poner fin al contrato sin pagar ninguna penalización y solicitar, en su caso, tanto una reducción del precio como una indemnización por los daños y perjuicios causados, de conformidad con el artículo 162.

Si no es posible encontrar fórmulas de viaje alternativas o el viajero rechaza las propuestas de conformidad con el apartado 5, párrafo 3, tendrá derecho, en su caso, tanto a una reducción de precio como a una indemnización por daños y perjuicios de conformidad con el artículo 162, sin que se ponga fin al contrato de viaje combinado.

Si el viaje combinado incluye el transporte de pasajeros, el organizador y, en su caso, el minorista, en los casos indicados en los dos párrafos anteriores, repatriará además al viajero en un transporte equivalente sin dilaciones indebidas y sin coste adicional.

7. Si es imposible garantizar el retorno del viajero según lo convenido en el contrato debido a circunstancias inevitables y extraordinarias, el organizador o, en su caso, el minorista asumirán el coste del alojamiento que sea necesario, de ser posible de categoría equivalente, por un período no superior a tres noches por viajero. Cuando la normativa europea sobre derechos de los pasajeros, aplicable a los correspondientes medios de transporte para el regreso del viajero, establezca períodos más largos, se aplicarán dichos períodos.

8. La limitación de costes a que se refiere el apartado anterior no se aplicará a las personas con discapacidad o movilidad reducida, tal como se definen en el artículo 2.a) del Reglamento (CE) n.º 1107/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de julio de 2006, sobre los derechos de las personas con discapacidad o movilidad reducida en el

transporte aéreo, ni a sus acompañantes, mujeres embarazadas y menores no acompañados, así como a las personas con necesidad de asistencia médica específica, si sus necesidades particulares han sido participadas al organizador o, en su caso, al minorista al menos cuarenta y ocho horas antes del inicio del viaje. El organizador y el minorista no podrán invocar las circunstancias inevitables y extraordinarias a efectos de la limitación de responsabilidad, conforme al apartado 7, si el transportista no puede acogerse a estas circunstancias en virtud de la normativa europea.

**Artículo 162.** *Reducción del precio e indemnización por daños y perjuicios.*

1. El viajero tendrá derecho a una reducción del precio adecuada por cualquier periodo durante el cual haya habido falta de conformidad, a menos que el organizador o el minorista demuestren que la falta de conformidad es imputable al viajero.

2. El viajero tendrá derecho a recibir una indemnización adecuada del organizador o, en su caso, del minorista por cualquier daño o perjuicio que sufra como consecuencia de cualquier falta de conformidad. La indemnización se abonará sin demora indebida.

3. El viajero no tendrá derecho a una indemnización por daños y perjuicios si el organizador o, en su caso, el minorista demuestran que la falta de conformidad es:

a) imputable al viajero,

b) imputable a un tercero ajeno a la prestación de los servicios contratados e imprevisible o inevitable, o

c) debida a circunstancias inevitables y extraordinarias.

4. En la medida en que los convenios internacionales que vinculan a la Unión Europea limiten el alcance o las condiciones del pago de indemnizaciones por parte de prestadores de servicios de viaje incluidos en un viaje combinado, las mismas limitaciones se aplicarán a los organizadores y minoristas. En los demás casos, el contrato podrá limitar la indemnización que debe pagar el organizador o el minorista siempre que esa limitación no se aplique a los daños corporales o perjuicios causados de forma intencionada o por negligencia y que su importe no sea inferior al triple del precio total del viaje.

5. Todo derecho a indemnización o reducción del precio en virtud de lo establecido en esta ley no afectará a los derechos de los viajeros contemplados en:

a) El Reglamento (CE) n.º 261/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de febrero de 2004, por el que se establecen normas comunes sobre compensación y asistencia a los pasajeros aéreos en caso de denegación de embarque y de cancelación o gran retraso de los vuelos, y se deroga el Reglamento (CEE) n.º 295/91.

b) El Reglamento (CE) n.º 1371/2007, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, sobre los derechos y las obligaciones de los viajeros de ferrocarril.

c) El Reglamento (CE) n.º 392/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, sobre la responsabilidad de los transportistas de pasajeros por mar en caso de accidente.

d) El Reglamento (UE) n.º 1177/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, sobre los derechos de los pasajeros que viajan por mar y por vías navegables y por el que se modifica el Reglamento (CE) n.º 2006/2004.

e) El Reglamento (UE) n.º 181/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de febrero de 2011, sobre los derechos de los viajeros de autobús y autocar y por el que se modifica el Reglamento (CE) n.º 2006/2004.

f) Los convenios internacionales.

Los viajeros tendrán derecho a presentar reclamaciones con arreglo a esta ley, a dichos reglamentos y a los convenios internacionales. La indemnización o reducción del precio concedida en virtud de esta ley y la concedida en virtud de dichos reglamentos y convenios internacionales se deducirán la una de la otra para evitar el exceso de indemnización.

**Artículo 163.** *Posibilidad de ponerse en contacto con el organizador a través del minorista y obligación de prestar asistencia.*

1. El viajero podrá enviar mensajes, peticiones o quejas en relación con la ejecución del viaje combinado directamente al minorista a través del cual fue adquirido. El minorista

transmitirá dichos mensajes, peticiones o quejas al organizador sin demora indebida. A efectos del cumplimiento de los términos o plazos de prescripción, el acuse de recibo por el minorista de los mensajes, peticiones o quejas se considerará acuse de recibo por el organizador.

2. El organizador y el minorista deberán proporcionar asistencia adecuada y sin demora indebida al viajero en dificultades, en especial en caso de circunstancias inevitables y extraordinarias, en particular mediante:

a) el suministro de información adecuada sobre los servicios sanitarios, las autoridades locales y la asistencia consular, y

b) la asistencia al viajero para establecer comunicaciones a distancia y la ayuda para encontrar fórmulas de viaje alternativas.

El organizador y, en su caso, el minorista podrán facturar un recargo razonable por dicha asistencia si la dificultad se ha originado intencionadamente o por negligencia del viajero. Dicho recargo no superará en ningún caso los costes reales en los que haya incurrido el organizador o el minorista.

## CAPÍTULO V

## Garantías

**Artículo 164.** *Efectividad y alcance de la garantía frente a la insolvencia.*

1. Los organizadores y los minoristas de viajes combinados establecidos en España tendrán la obligación de constituir una garantía y adaptarla cuando sea necesario. Dicha garantía podrá constituirse mediante la creación de un fondo de garantía, la contratación de un seguro, un aval u otra garantía financiera, en los términos que determine la Administración competente. Si el transporte de pasajeros está incluido en el contrato de viaje combinado se constituirá una garantía para la repatriación de los viajeros, pudiendo ofrecerse la continuación del viaje combinado. La exigencia de esta garantía quedará sujeta en todo caso a lo establecido en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

Los organizadores y los minoristas no establecidos en un Estado miembro de la Unión Europea que vendan u ofrezcan viajes combinados en España, o que por cualquier medio dirijan dichas actividades a España, estarán también obligados a prestar dicha garantía.

2. La garantía deberá ser efectiva y cubrir los costes que sean previsibles de manera razonable. Cubrirá el importe de los pagos realizados directamente por los viajeros, o por un tercero en su nombre, en relación con viajes combinados en temporada alta, teniendo en cuenta el período comprendido entre los pagos anticipados y los pagos finales y la finalización de los viajes combinados, así como el coste estimado de las repatriaciones en caso de insolvencia. La cobertura necesaria podrá calcularse a partir de los datos comerciales más recientes, como es el volumen de negocios en concepto de viajes combinados realizado en el ejercicio anterior, pero deberá adaptarse en caso de que aumenten los riesgos, especialmente debido a un incremento importante de la venta de estos viajes.

3. La insolvencia se entenderá producida tan pronto como sea evidente que por la falta de liquidez de los organizadores o de los minoristas los servicios de viaje dejen de ejecutarse, no vayan a ejecutarse o vayan a ejecutarse solo en parte, o cuando los prestadores de servicios requieran a los viajeros pagar por ellos. Producida la insolvencia, la garantía deberá estar disponible pudiendo el viajero acceder fácilmente a la protección garantizada, sin perjuicio de que se le ofrezca la continuación del viaje combinado. Los reembolsos correspondientes a servicios de viaje no ejecutados se efectuarán sin demora indebida previa solicitud del viajero.

4. La protección frente a la insolvencia del organizador y del minorista beneficiará a los viajeros sin tener en cuenta su lugar de residencia, el lugar de salida, el lugar dónde se haya vendido el viaje combinado o el Estado miembro en que esté situada la entidad garante en caso de insolvencia.

5. Cuando la ejecución del viaje combinado se vea afectada por la insolvencia del organizador o del minorista, la garantía se activará gratuitamente para las repatriaciones y, en caso necesario, para la financiación del alojamiento previo a la repatriación, sin implicar ningún adelanto de pago para el viajero.

**Artículo 165.** *Garantía de la responsabilidad contractual.*

Los organizadores y los minoristas de viajes combinados tendrán la obligación de constituir una garantía que responderá con carácter general del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la prestación de sus servicios frente a los contratantes de un viaje combinado. En todo caso, los viajeros podrán reclamar esta garantía directamente al sistema de cobertura constituido.

**Artículo 166.** *Reconocimiento mutuo de la protección frente a la insolvencia y cooperación administrativa.*

1. A los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos por esta ley en cuanto a la protección frente a la insolvencia, las autoridades autonómicas competentes aceptarán toda protección constituida por un organizador y, en su caso, por un minorista, cuando proceda conforme a las medidas adoptadas por la normativa del Estado miembro de su establecimiento. Así mismo, las autoridades autonómicas competentes en esta materia aceptarán toda protección constituida por un organizador y, en su caso, por un minorista, cuando proceda conforme a las medidas adoptadas según la normativa de la comunidad autónoma de su establecimiento.

2. El Ministerio de Industria, Comercio y Turismo actuará como punto de contacto central para facilitar la cooperación administrativa europea y nacional. Las autoridades autonómicas competentes en esta materia llevarán a cabo el control de los organizadores y, en su caso, de los minoristas que operen en sus correspondientes comunidades autónomas y notificarán sus datos a través del punto de contacto central a los demás Estados miembros y a la Comisión.

3. El Ministerio de Industria, Comercio y Turismo facilitará recíprocamente a los puntos de contacto centrales de los otros Estados miembros toda la información necesaria sobre los requisitos del régimen nacional de protección frente a la insolvencia, así como la identidad de la entidad o entidades garantes que ofrezcan dicha protección a un determinado organizador o minorista establecido en territorio español. Las comunidades autónomas facilitarán al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, como punto de contacto central, toda la información necesaria sobre los requisitos del régimen de protección frente a la insolvencia, así como la identidad de la entidad o entidades garantes que ofrezcan dicha protección a un determinado organizador o minorista establecido en su territorio. En todo caso, remitirán una primera respuesta en un plazo máximo de quince días hábiles desde la recepción de la solicitud del punto de contacto central.

4. Los puntos de contacto centrales de los otros Estados miembros podrán acceder libremente al listado de los organizadores y minoristas que cumplan sus obligaciones de protección frente a la insolvencia gestionado por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. Este listado será de acceso público, incluido el acceso en línea.

5. Cuando existan dudas sobre la protección frente a la insolvencia de un organizador o de un minorista que no esté establecido en España, el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo deberá pedir aclaraciones al Estado miembro de establecimiento del empresario. Respecto a los empresarios establecidos en España, el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo responderá a las solicitudes de otros Estados miembros lo antes posible, habida cuenta de la urgencia y la complejidad del asunto. En todo caso, se remitirá una primera respuesta antes de quince días hábiles desde la recepción de la solicitud.

## TÍTULO III

## Servicios de viaje vinculados

**Artículo 167.** *Requisitos de protección frente a la insolvencia.*

1. Los empresarios que faciliten servicios de viaje vinculados deberán constituir una garantía para el reembolso de todos los pagos que reciban de los viajeros en la medida en que uno de los servicios de viaje que estén incluidos no se ejecute a consecuencia de su insolvencia. Si dichos empresarios son la parte responsable del transporte de pasajeros la garantía cubrirá también la repatriación de los viajeros. La garantía podrá constituirse mediante la creación de un fondo de garantía, la contratación de un seguro, un aval u otra garantía financiera, en los términos que determine la Administración competente. La exigencia de esta garantía quedará sujeta en todo caso a lo establecido en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre.

Los empresarios no establecidos en un Estado miembro de la Unión Europea que faciliten servicios de viaje vinculados en España, o que por cualquier medio dirijan dichas actividades a España, estarán también obligados a prestar dicha garantía.

2. La garantía que se constituya deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 164 y 166.

3. La insolvencia se entenderá producida tan pronto como sea evidente que por la falta de liquidez de los empresarios los servicios de viaje dejen de ejecutarse, no vayan a ejecutarse o vayan a ejecutarse solo en parte, o cuando los prestadores de servicios requieran a los viajeros pagar por ellos. Producida la insolvencia, la garantía deberá estar disponible pudiendo el viajero acceder fácilmente a la protección garantizada. Los reembolsos correspondientes a servicios de viaje no ejecutados se efectuarán sin demora indebida previa solicitud del viajero.

**Artículo 168.** *Requisitos de información.*

1. Antes de que el viajero quede obligado por cualquier contrato que dé lugar a servicios de viaje vinculados o por cualquier oferta correspondiente, el empresario que facilite estos servicios, incluidos los casos en que el empresario no esté establecido en un Estado miembro pero por cualquier medio dirija tales actividades a España, indicará de forma clara, comprensible y destacada:

a) que el viajero no podrá acogerse a ninguno de los derechos que se aplican exclusivamente a los viajes combinados conforme a lo previsto en esta ley y que cada prestador de servicios será el único responsable de la correcta prestación contractual de su servicio, y

b) que el viajero gozará de la protección frente a la insolvencia contemplada en el artículo 167.

A fin de cumplir con lo dispuesto en el presente apartado, el empresario que facilite unos servicios de viaje vinculados proporcionará al viajero dicha información mediante el formulario normalizado correspondiente que figura en el anexo III. Cuando el carácter especial de los servicios de viaje vinculados no esté contemplado por ninguno de los formularios que figuran en dicho anexo proporcionará la información contenida en el mismo.

2. Si el empresario que facilite servicios de viaje vinculados no ha cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 167 y en el apartado 1 de este artículo, se aplicarán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 157 y 160 y en el capítulo IV del título II de este libro en relación con los servicios de viaje que forman parte de los servicios de viaje vinculados.

3. Cuando unos servicios de viaje vinculados sean el resultado de la celebración de un contrato entre un viajero y un empresario que no facilita dichos servicios, este último informará al empresario que los facilita de la celebración del correspondiente contrato.

## TÍTULO IV

## De la prescripción de las reclamaciones y régimen sancionador

**Artículo 169.** *Prescripción de las reclamaciones.*

El plazo de prescripción para presentar reclamaciones con arreglo a este libro será de dos años.

**Artículo 170.** *Régimen sancionador.*

A lo dispuesto en este libro no le es de aplicación el régimen de infracciones y sanciones previsto en el libro primero, título IV, capítulo II, siéndole de aplicación el régimen de infracciones y sanciones previsto en la legislación específica sobre la materia dictada por las Administraciones públicas competentes en materia de turismo o por aquellas que en cada caso tengan atribuida la competencia por razón de la materia. Las sanciones que se establezcan deberán ser efectivas, proporcionadas y disuasorias.

**Disposición adicional única.** *Nulidad de determinadas cláusulas.*

1. Serán nulas aquellas cláusulas, estipulaciones, condiciones o pactos que excluyan a una de las partes por tener VIH/SIDA u otras condiciones de salud. Asimismo, será nula la renuncia a lo estipulado en esta disposición por la parte que tenga VIH/SIDA u otras condiciones de salud.

2. Serán nulas aquellas cláusulas, estipulaciones, condiciones o pactos que excluyan a una de las partes por haber padecido cáncer antes de la fecha de suscripción del contrato o negocio jurídico, una vez que hayan transcurrido cinco años desde la finalización del tratamiento radical sin recaída posterior. Al efecto, de forma previa a la suscripción de un contrato de consumo, independientemente del sector, no se podrá solicitar a la persona consumidora información oncológica una vez que hayan transcurrido cinco años desde la finalización del tratamiento radical sin recaída posterior. Asimismo, será nula la renuncia a lo estipulado en esta disposición por la parte que haya padecido cáncer en los casos anteriores.

3. El Gobierno, mediante real decreto, podrá modificar los plazos establecidos en la presente disposición, conjuntamente o para patologías oncológicas específicas, en función de la evolución de la evidencia científica.

**Disposición transitoria primera.** *Garantía comercial.*

1. Lo dispuesto en esta norma respecto de la garantía comercial adicional no será de aplicación a los productos puestos en circulación antes del 11 de septiembre de 2003.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, en relación con los bienes de naturaleza duradera puestos en circulación antes de dicha fecha, el productor o, en su defecto, el vendedor deberá entregar al consumidor y usuario una garantía, formalizada por escrito, en la que, como mínimo, se asegure al titular de la garantía:

a) La reparación totalmente gratuita de los vicios o defectos originarios y de los daños y perjuicios por ellos ocasionados.

b) En los supuestos en que la reparación efectuada no fuera satisfactoria y el objeto no revistiese las condiciones óptimas para cumplir el uso a que estuviese destinado, el titular de la garantía tendrá derecho a la sustitución del objeto adquirido por otro de idénticas características o a la devolución del precio pagado.

3. El documento de garantía al que se refiere el apartado anterior tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) El objeto sobre el que recaiga la garantía.
b) El garante.
c) El titular de la garantía.
d) Los derechos del titular de la garantía.
e) El plazo de duración de la garantía que, en ningún caso será inferior a 6 meses desde la fecha de entrega, salvo cuando la naturaleza del bien lo impidiera y sin perjuicio de las disposiciones legales o reglamentarias para bienes o servicios concretos.

**Disposición transitoria segunda.** *Productos de naturaleza duradera.*

En tanto no se concreten por el Gobierno los productos de naturaleza duradera, se entenderá que tales productos son los enumerados en el anexo II del Real Decreto 1507/2000, de 1 de septiembre, por el que se actualizan los catálogos de productos y servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado y de bienes de naturaleza duradera, a efectos de lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 2, apartado 2, y 11, apartados 2 y 5, de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y normas concordantes.

**Disposición transitoria tercera.** *Responsabilidad civil por los daños causados por productos defectuosos puestos en circulación con anterioridad al 8 de julio de 1994.*

Las normas del libro tercero, título II, capítulo I de esta norma no serán de aplicación a la responsabilidad civil derivada de los daños causados por productos puestos en circulación antes de 8 de julio de 1994.

Esta responsabilidad se regirá por las reglas del capítulo II del citado título, con las siguientes reglas adicionales:

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo que resulte más favorable al consumidor y usuario, en virtud de otras disposiciones o acuerdos convencionales, regirán los siguientes criterios en materia de responsabilidad:

a) El productor, suministrador o proveedor de productos a los consumidores y usuarios, responde del origen, identidad e idoneidad de los mismos, de acuerdo con su naturaleza y finalidad y con las normas que los regulan.

b) En el caso de productos a granel responde el tenedor de los mismos, sin perjuicio de que se pueda identificar y probar la responsabilidad del anterior tenedor, proveedor o suministrador.

c) En el supuesto de productos envasados, etiquetados y cerrados con cierre íntegro, responde la firma o razón social que figure en su etiqueta, presentación o publicidad. Podrá eximirse de esa responsabilidad probando su falsificación o incorrecta manipulación por terceros, que serán los responsables.

2. En todo caso será de aplicación el régimen de responsabilidad previsto en el artículo 148 a los productos alimenticios, los de higiene, limpieza, cosméticos, especialidades o productos farmacéuticos, gas, electricidad, vehículos de motor, juguetes y productos dirigidos a los niños.

3. Si a la producción de daños concurrieren varias personas, responderán solidariamente ante los perjudicados. El que pagare al perjudicado tendrá derecho a repetir de los otros responsables, según su participación en la causación de los daños.

**Disposición final primera.** *Modificación de cuantías.*

Se autoriza al Gobierno a modificar las cuantías establecidas esta norma. Las cuantías de los artículos 49 y 148 se modificarán teniendo en cuenta la variación de los índices de precios al consumo y las previstas en el artículo 141 para adaptarlas a las revisiones periódicas de la normativa comunitaria.

**Disposición final segunda.** *Desarrollo reglamentario.*

Se faculta al Gobierno para dictar, en materia de su competencia, las disposiciones precisas para la aplicación de esta norma. En particular, el Gobierno determinará los productos de naturaleza duradera.

**Disposición final tercera.** *Aplicabilidad del régimen reglamentario en materia de infracciones y sanciones.*

A efectos de lo establecido en el libro primero, título IV, capítulo II de esta norma será de aplicación el Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio, por el que se regulan las infracciones y sanciones en materia de defensa del consumidor y de la producción agroalimentaria, sin perjuicio de sus ulteriores modificaciones o adaptaciones por el Gobierno.

**Disposición final cuarta.** *Ampliación a otras enfermedades.*

El Gobierno, en el plazo de un año, presentará un proyecto de ley en el que determinará la aplicación de los principios de esta ley a otras enfermedades respecto a las que pueda considerarse que se aplican los mismos efectos excluyentes en las relaciones jurídicas.

## ANEXO I

### Información sobre el ejercicio del derecho de desistimiento

*A. Modelo de documento de información al consumidor y usuario sobre el desistimiento*

Derecho de desistimiento:

Tiene usted derecho a desistir del presente contrato en un plazo de catorce/treinta (*) días naturales sin necesidad de justificación.

El plazo de desistimiento expirará a los catorce/treinta (*) días naturales del día (1).

Para ejercer el derecho de desistimiento, deberá usted notificarnos (2) su decisión de desistir del contrato a través de una declaración inequívoca (por ejemplo, una carta enviada por correo postal o correo electrónico). Podrá utilizar el modelo de formulario de desistimiento que figura a continuación, aunque su uso no es obligatorio (3).

Para cumplir el plazo de desistimiento, basta con que la comunicación relativa al ejercicio por su parte de este derecho sea enviada antes de que venza el plazo correspondiente.

Consecuencias del desistimiento:

En caso de desistimiento por su parte, le devolveremos todos los pagos recibidos de usted, incluidos los gastos de entrega (con la excepción de los gastos adicionales resultantes de la elección por su parte de una modalidad de entrega diferente a la modalidad menos costosa de entrega ordinaria que ofrezcamos) sin ninguna demora indebida y, en todo caso, a más tardar 14 días naturales a partir de la fecha en la que se nos informe de su decisión de desistir del presente contrato. Procederemos a efectuar dicho reembolso utilizando el mismo medio de pago empleado por usted para la transacción inicial, a no ser que haya usted dispuesto expresamente lo contrario; en todo caso, no incurrirá en ningún gasto como consecuencia del reembolso (4).

(5)

(6)

Instrucciones para su cumplimentación:

(1) Insértese una de las expresiones que aparecen entre comillas a continuación:

a) en caso de un contrato de servicios o de un contrato para el suministro de agua, gas o electricidad –cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas–, de calefacción mediante sistemas urbanos o de contenido digital que no se preste en un soporte material: "de la celebración del contrato";

b) en caso de un contrato de venta: "que usted o un tercero por usted indicado, distinto del transportista, adquirió la posesión material de los bienes";

c) en caso de un contrato de entrega de múltiples bienes encargados por el consumidor y usuario en el mismo pedido y entregados por separado: "que usted o un tercero por usted indicado, distinto del transportista, adquirió la posesión material del último de esos bienes";

d) en caso de entrega de un bien compuesto por múltiples componentes o piezas: "que usted o un tercero por usted indicado, distinto del transportista, adquirió la posesión material del último componente o pieza";

e) en caso de un contrato para la entrega periódica de bienes durante un plazo determinado: "que usted o un tercero por usted indicado, distinto del transportista, adquirió la posesión material del primero de esos bienes".

(2) Insértese su nombre, su dirección completa, su número de teléfono y su dirección de correo electrónico.

(3) Si usted ofrece al consumidor y usuario en su sitio web la opción de cumplimentar y enviar electrónicamente información relativa a su desistimiento del contrato, insértese el

texto siguiente: "Tiene usted asimismo la opción de cumplimentar y enviar electrónicamente el modelo de formulario de desistimiento o cualquier otra declaración inequívoca a través de nuestro sitio web [insértese la dirección electrónica]. Si recurre a esa opción, le comunicaremos sin demora en un soporte duradero (por ejemplo, por correo electrónico) la recepción de dicho desistimiento".

(4) En caso de un contrato de venta en el que usted no se haya ofrecido a recoger los bienes en caso de desistimiento, insértese la siguiente información: "Podremos retener el reembolso hasta haber recibido los bienes, o hasta que usted haya presentado una prueba de la devolución de los mismos, según qué condición se cumpla primero".

(5) Si el consumidor y usuario ha recibido bienes objeto del contrato insértese el texto siguiente:

(a) insértese:

– "Recogeremos los bienes", o bien

– "Deberá usted devolvernos o entregarnos directamente los bienes o a… (insértese el nombre y el domicilio, si procede, de la persona autorizada por usted a recibir los bienes), sin ninguna demora indebida y, en cualquier caso, a más tardar en el plazo de 14 días naturales a partir de la fecha en que nos comunique su decisión de desistimiento del contrato. Se considerará cumplido el plazo si efectúa la devolución de los bienes antes de que haya concluido dicho plazo";

(b) insértese:

– "Nos haremos cargo de los costes de devolución de los bienes";

– "Deberá usted asumir el coste directo de devolución de los bienes";

– En caso de que, en un contrato a distancia, usted no se ofrezca a hacerse cargo de los costes de devolución de los bienes y estos últimos, por su naturaleza, no puedan devolverse normalmente por correo: "Deberá usted asumir el coste directo de devolución de los bienes, … euros (insértese el importe)"; o, si no se puede realizar por adelantado un cálculo razonable del coste de devolución de los bienes: "Deberá usted asumir el coste directo de devolución de los bienes. Se calcula que dicho coste se eleva a aproximadamente … euros (insértese el importe) como máximo", o bien

– En caso de que, en un contrato celebrado fuera del establecimiento, los bienes, por su naturaleza, no puedan devolverse normalmente por correo y se hayan entregado ya en el domicilio del consumidor y usuario en el momento de celebrarse el contrato: "Recogeremos a nuestro cargo los bienes";

(c) "Solo será usted responsable de la disminución de valor de los bienes resultante de una manipulación distinta a la necesaria para establecer la naturaleza, las características y el funcionamiento de los bienes".

(6) En caso de un contrato para la prestación de servicios o para el suministro de agua, gas o electricidad –cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas–, o calefacción mediante sistemas urbanos, insértese lo siguiente: "Si usted ha solicitado que la prestación de servicios o el suministro de agua/ gas/ electricidad/ calefacción mediante sistemas urbanos (suprímase lo que no proceda) dé comienzo durante el período de desistimiento, nos abonará un importe proporcional a la parte ya prestada del servicio en el momento en que nos haya comunicado su desistimiento, en relación con el objeto total del contrato".

*B. Modelo de formulario de desistimiento*

(sólo debe cumplimentar y enviar el presente formulario si desea desistir del contrato)

– A la atención de (aquí se deberá insertar el nombre del empresario, su dirección completa y su dirección de correo electrónico):

– Por la presente le comunico/comunicamos (*) que desisto de mi/desistimos de nuestro (*) contrato de venta del siguiente bien/prestación del siguiente servicio (*)

– Pedido el/recibido el (*)

– Nombre del consumidor y usuario o de los consumidores y usuarios

– Domicilio del consumidor y usuario o de los consumidores y usuarios
– Firma del consumidor y usuario o de los consumidores y usuarios (solo si el presente formulario se presenta en papel)
– Fecha

(*) Táchese lo que no proceda.

**ANEXO II**

*A. Formulario de información normalizada para contratos de viaje combinado en los que sea posible utilizar hiperenlaces*

La combinación de servicios de viaje que se le ofrece es un viaje combinado en el sentido del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Por lo tanto, usted gozará de todos los derechos que se aplican en el marco de la UE a los viajes combinados. La(s) empresa(s) XY será(n) plenamente responsable(s) de la correcta ejecución del viaje combinado en su conjunto.

Además, como exige la legislación, la(s) empresa(s) XY está(n) cubierta(s) por una garantía para reembolsarle los pagos realizados y, si el transporte está incluido en el viaje, asegurar su repatriación en caso de que incurra(n) en insolvencia.

Más información sobre sus principales derechos con arreglo al texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (que se proporcionará mediante un hiperenlace).

Siguiendo el hiperenlace, el viajero recibirá la siguiente información:

Principales derechos en virtud del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre:

– Los viajeros recibirán toda la información esencial sobre el viaje combinado antes de celebrar el contrato.
– Siempre habrá como mínimo un empresario responsable de la correcta ejecución de todos los servicios de viaje incluidos en el contrato.
– Se proporcionará a los viajeros un número de teléfono de emergencia o los datos de un punto de contacto donde puedan contactar con el organizador o el minorista.
– Los viajeros podrán ceder el viaje combinado a otra persona, con un preaviso razonable y, en su caso, con sujeción al pago de gastos adicionales.
– El precio del viaje combinado solo se podrá aumentar si se producen gastos específicos (por ejemplo, en los precios de combustible) y está expresamente estipulado en el contrato, y en ningún caso en los últimos veinte días anteriores al inicio del viaje combinado. Si el aumento de precio excede del ocho por ciento del precio del viaje combinado, el viajero podrá poner fin al contrato. Si el organizador se reserva el derecho de aumentar el precio, el viajero tendrá derecho a una reducción del precio si disminuyen los gastos correspondientes.
– Los viajeros podrán poner fin al contrato sin pagar ninguna penalización y obtener el reembolso completo de todos los pagos realizados si se modifica significativamente alguno de los elementos esenciales del viaje combinado que no sea el precio. Si el empresario responsable del viaje combinado lo cancela antes de su inicio, los viajeros tendrán derecho al reembolso de los pagos realizados y, cuando proceda, a una compensación.
– En circunstancias excepcionales, por ejemplo en caso de que en el lugar de destino existan graves problemas de seguridad que puedan afectar al viaje combinado, los viajeros podrán poner fin al contrato antes del inicio del viaje combinado sin pagar ninguna penalización.

– Además, los viajeros podrán poner fin al contrato en cualquier momento antes del inicio del viaje combinado mediante el pago de una penalización por terminación, que sea adecuada y justificable.

– Si, después del inicio del viaje combinado, no pueden prestarse elementos significativos de este, deberán ofrecerse al viajero fórmulas alternativas adecuadas, sin coste adicional. Los viajeros podrán poner fin al contrato sin pagar ninguna penalización en caso de no ejecución de los servicios cuando ello afecte sustancialmente a la ejecución del viaje combinado y el organizador o, en su caso, el minorista no consigan solucionar el problema.

– Los viajeros también tendrán derecho a una reducción del precio y/o a una indemnización por daños y perjuicios en caso de no ejecución o ejecución incorrecta de los servicios de viaje.

– El organizador y el minorista deberán proporcionar asistencia al viajero en caso de que este se encuentre en dificultades.

– Si el organizador o el minorista incurren en insolvencia se procederá al reembolso de los pagos. En caso de que el organizador o, en su caso, el minorista incurran en insolvencia después del inicio del viaje combinado y este incluya el transporte, se garantizará la repatriación de los viajeros. XY ha suscrito una garantía de protección frente a la insolvencia con YZ [la entidad garante en caso de insolvencia -por ejemplo, un fondo de garantía o una compañía de seguros-]. Si se deniegan servicios debido a la insolvencia de XY, los viajeros podrán ponerse en contacto con dicha entidad o, en su caso, con la autoridad competente (datos de contacto, entre otros, nombre, dirección completa, correo electrónico y número de teléfono).

Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (hiperenlace).

*B. Formulario de información normalizada para contratos de viaje combinado en supuestos distintos de los contemplados en la parte A*

La combinación de servicios de viaje que se le ofrece es un viaje combinado en el sentido del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Por lo tanto, usted gozará de todos los derechos que se aplican en el marco de la Unión Europea a los viajes combinados. La(s) empresa(s) XY será(n) plenamente responsable(s) de la correcta ejecución del viaje combinado en su conjunto.

Además, como exige la legislación, la(s) empresa(s) XY está(n) cubierta(s) por una garantía para reembolsarle los pagos realizados y, si el transporte está incluido en el viaje, asegurar su repatriación en caso de que incurra(n) en insolvencia.

Principales derechos en virtud del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre:

– Los viajeros recibirán toda la información esencial sobre el viaje combinado antes de celebrar el contrato de viaje combinado.

– Siempre habrá como mínimo un empresario responsable de la correcta ejecución de todos los servicios de viaje incluidos en el contrato.

– Se proporcionará a los viajeros un número de teléfono de emergencia o los datos de un punto de contacto donde puedan contactar con el organizador y, en su caso, con el minorista.

– Los viajeros podrán ceder el viaje combinado a otra persona, con un preaviso razonable y, en su caso, con sujeción al pago de gastos adicionales.

– El precio del viaje combinado solo se podrá aumentar si se producen gastos específicos (por ejemplo, en los precios de combustible) y está expresamente estipulado en el contrato, y en ningún caso en los últimos veinte días anteriores al inicio del viaje combinado. Si el aumento de precio excede del ocho por ciento del precio del viaje combinado, el viajero podrá poner fin al contrato. Si el organizador se reserva el derecho de

aumentar el precio, el viajero tendrá derecho a una reducción del precio si disminuyen los gastos correspondientes.

– Los viajeros podrán poner fin al contrato sin pagar ninguna penalización y obtener el reembolso completo de todos los pagos realizados si se modifica significativamente alguno de los elementos esenciales del viaje combinado que no sea el precio. Si el empresario responsable del viaje combinado lo cancela antes de su inicio, los viajeros tendrán derecho al reembolso de los pagos realizados y, cuando proceda, a una compensación.

– En circunstancias excepcionales, por ejemplo en caso de que en el lugar de destino existan graves problemas de seguridad que puedan afectar al viaje combinado, los viajeros podrán poner fin al contrato antes del inicio del viaje combinado, sin pagar ninguna penalización.

– Además, los viajeros podrán poner fin al contrato en cualquier momento antes del inicio del viaje combinado mediante el pago de una penalización por terminación que sea adecuada y justificable.

– Si, después del inicio del viaje combinado, no pueden prestarse elementos significativos del mismo, deberán ofrecerse al viajero fórmulas alternativas adecuadas, sin coste adicional. Los viajeros podrán poner fin al contrato sin pagar ninguna penalización en caso de no ejecución de los servicios cuando ello afecte sustancialmente a la ejecución del viaje combinado y el organizador y, en su caso, el minorista no consigan solucionar el problema.

– Los viajeros también tendrán derecho a una reducción del precio y/o a una indemnización por daños y perjuicios en caso de no ejecución o ejecución incorrecta de los servicios de viaje.

– El organizador y el minorista deberán proporcionar asistencia al viajero en caso de que este se encuentre en dificultades.

– Si el organizador o el minorista incurren en insolvencia se procederá al reembolso de los pagos. En caso de que el organizador o, en su caso, el minorista incurran en insolvencia después del inicio del viaje combinado y este incluya el transporte, se garantizará la repatriación de los viajeros. XY ha suscrito una garantía de protección frente a la insolvencia con YZ [la entidad garante en caso de insolvencia -por ejemplo, un fondo de garantía o una compañía de seguros-]. Si se deniegan servicios debido a la insolvencia de XY, los viajeros podrán ponerse en contacto con dicha entidad o, en su caso, con la autoridad competente (datos de contacto, entre otros, nombre, dirección completa, correo electrónico y número de teléfono).

Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (hiperenlace).

*C. Formulario de información normalizada en caso de transmisión de datos por parte de un organizador a otro empresario de conformidad con el artículo 151.1.b).2.º v)*

Si usted celebra un contrato con la empresa AB antes de que se cumplan veinticuatro horas de la recepción de la confirmación de la reserva enviada por la empresa XY, el servicio de viaje ofrecido por XY y AB constituirá un viaje combinado en el sentido del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre

Por lo tanto, usted gozará de todos los derechos que se aplican en el marco de la UE a los viajes combinados. La empresa XY será plenamente responsable de la correcta ejecución del viaje combinado en su conjunto.

Además, como exige la legislación, la empresa XY está cubierta por una garantía para reembolsarle los pagos realizados y, si el transporte está incluido en el viaje, asegurar su repatriación en caso de que incurra en insolvencia.

Más información sobre derechos principales con arreglo al texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (que se proporcionará mediante un hiperenlace).

Siguiendo el hiperenlace el viajero recibirá la siguiente información:

Principales derechos en virtud del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre:

– Los viajeros recibirán toda la información esencial sobre los servicios de viaje antes de celebrar el contrato de viaje combinado.

– Siempre habrá como mínimo un empresario responsable de la correcta ejecución de todos los servicios de viaje incluidos en el contrato.

– Se proporcionará a los viajeros un número de teléfono de emergencia o los datos de un punto de contacto donde puedan contactar con el organizador y, en su caso, con el minorista.

– Los viajeros podrán ceder el viaje combinado a otra persona, con un preaviso razonable y, en su caso, con sujeción al pago de gastos adicionales.

– El precio del viaje combinado solo se podrá aumentar si se producen gastos específicos (por ejemplo, en los precios de combustible) y está expresamente estipulado en el contrato, y en ningún caso en los últimos veinte días anteriores al inicio del viaje combinado. Si el aumento de precio excede del ocho por ciento del precio del viaje combinado, el viajero podrá poner fin al contrato. Si el organizador se reserva el derecho de aumentar el precio, el viajero tendrá derecho a una reducción del precio si disminuyen los gastos correspondientes.

– Los viajeros podrán poner fin al contrato sin pagar ninguna penalización y obtener el reembolso completo de todos los pagos realizados si se modifica significativamente alguno de los elementos esenciales del viaje combinado que no sea el precio. Si el empresario responsable del viaje combinado lo cancela antes de su inicio, los viajeros tendrán derecho al reembolso de los pagos realizados y, cuando proceda, a una compensación.

– En circunstancias excepcionales, por ejemplo en caso de que en el lugar de destino existan graves problemas de seguridad que puedan afectar al viaje combinado, los viajeros podrán poner fin al contrato antes del inicio del viaje combinado sin pagar ninguna penalización.

– Además, los viajeros podrán poner fin al contrato en cualquier momento antes del inicio del viaje combinado mediante el pago de una penalización por terminación que sea adecuada y justificable.

– Si, después del inicio del viaje combinado, no pueden prestarse elementos significativos del mismo, deberán ofrecerse al viajero fórmulas alternativas adecuadas, sin coste adicional. Los viajeros podrán poner fin al contrato sin pagar ninguna penalización en caso de no ejecución de los servicios cuando ello afecte sustancialmente a la ejecución del viaje combinado y el organizador y, en su caso, el minorista no consigan solucionar el problema.

– Los viajeros también tendrán derecho a una reducción del precio y/o indemnización por daños y perjuicios en caso de no ejecución o ejecución incorrecta de los servicios de viaje.

– El organizador y el minorista deberán proporcionar asistencia al viajero en caso de que este se encuentre en dificultades.

– Si el organizador o el minorista incurren en insolvencia se procederá al reembolso de los pagos. En caso de que el organizador o, en su caso, el minorista incurran en insolvencia después del inicio del viaje combinado y este incluya el transporte, se garantizará la repatriación de los viajeros. XY ha suscrito una garantía de protección frente a la insolvencia con YZ [la entidad garante en caso de insolvencia -por ejemplo, un fondo de garantía o una compañía de seguros-]. Si se deniegan servicios debido a la insolvencia de XY, los viajeros podrán ponerse en contacto con dicha entidad o, en su caso, con la autoridad competente (datos de contacto, entre otros, nombre, dirección completa, correo electrónico y número de teléfono).

Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (hiperenlace).

## ANEXO III

*A. Formulario de información normalizada en caso de que el empresario que facilita servicios de viaje vinculados en línea en el sentido del artículo 151.1.e).1.º sea un transportista que vende un billete de ida y vuelta*

Si, después de haber seleccionado y pagado un servicio de viaje, usted reserva servicios de viaje adicionales para su viaje o vacación a través de nuestra empresa, XY, NO gozará de los derechos que se aplican a los viajes combinados en virtud del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Por lo tanto, nuestra empresa, XY, no será responsable de la correcta ejecución de dichos servicios de viaje adicionales. En caso de problemas, sírvase ponerse en contacto con el prestador de servicios correspondiente.

No obstante, si usted reserva servicios de viaje adicionales durante la misma visita del sitio web de reservas de nuestra empresa, XY, estos servicios formarán parte de unos servicios de viaje vinculados. En este caso, tal y como exige el Derecho de la Unión Europea, la empresa XY ha suscrito una garantía de protección para reembolsarle los pagos abonados a XY en concepto de servicios que no se hayan ejecutado por insolvencia de XY y, en caso necesario, para su repatriación. Tenga en cuenta que no se procederá al reembolso en caso de insolvencia del prestador de servicios correspondiente.

Más información sobre protección frente a la insolvencia (que se proporcionará mediante un hiperenlace).

Siguiendo el hiperenlace el viajero recibirá la siguiente información:

XY ha suscrito una garantía de protección frente a la insolvencia con YZ [la entidad garante en caso de insolvencia -por ejemplo, un fondo de garantía o una compañía de seguros-].

Si se deniegan servicios debido a la insolvencia de XY, los viajeros podrán ponerse en contacto con dicha entidad o, en su caso, con la autoridad competente (datos de contacto, entre otros, nombre, dirección completa, correo electrónico y número de teléfono).

Nota: La protección frente a la insolvencia no incluye contratos con partes distintas de XY que puedan ejecutarse pese a la insolvencia de XY.

Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (hiperenlace).

*B. Formulario de información normalizada en caso de que el empresario que facilita servicios de viaje vinculados en línea en el sentido del artículo 151.1.e).1.º sea un empresario distinto del transportista que vende el billete de ida y vuelta*

Si, después de haber seleccionado y pagado un servicio de viaje, usted reserva servicios de viaje adicionales para su viaje o vacación a través de nuestra empresa, XY, NO gozará de los derechos que se aplican a los viajes combinados en virtud del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Por lo tanto, nuestra empresa, XY, no será responsable de la correcta ejecución de los distintos servicios de viaje. En caso de problemas, sírvase ponerse en contacto con el prestador de servicios correspondiente.

No obstante, si usted reserva servicios de viaje adicionales durante la misma visita del sitio web de reservas de nuestra empresa, XY, estos servicios formarán parte de unos servicios de viaje vinculados. En este caso, tal y como exige la normativa, la empresa XY ha suscrito una garantía de protección para reembolsarle los pagos abonados a XY en concepto de servicios que no se hayan ejecutado por insolvencia de XY. Tenga en cuenta que no se procederá al reembolso en caso de insolvencia del prestador de servicios correspondiente.

Más información sobre protección frente a la insolvencia (que se proporcionará mediante un hiperenlace).

Siguiendo el hiperenlace el viajero recibirá la siguiente información:

XY ha suscrito una garantía de protección frente a la insolvencia con YZ [la entidad garante en caso de insolvencia -por ejemplo, un fondo de garantía o una compañía de seguros-].

Si se deniegan servicios debido a la insolvencia de XY, los viajeros podrán ponerse en contacto con dicha entidad o, en su caso, con la autoridad competente (datos de contacto, entre otros, nombre, dirección completa, correo electrónico y número de teléfono).

Nota: La protección frente a la insolvencia no incluye contratos con partes distintas de XY que puedan ejecutarse pese a la insolvencia de XY.

Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (hiperenlace).

*C. Formulario de información normalizada en caso de servicios de viaje vinculados en el sentido del artículo 151.1.e).1º, en los que los contratos se celebren en presencia física simultánea del empresario (distinto del transportista que vende un billete de ida y vuelta) y del viajero*

Si, después de haber seleccionado y pagado un servicio de viaje, usted reserva servicios de viaje adicionales para su viaje o vacación a través de nuestra empresa, XY, NO gozará de los derechos que se aplican a los viajes combinados en virtud del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Por lo tanto, nuestra empresa, XY, no será responsable de la correcta ejecución de los distintos servicios de viaje. En caso de problemas, sírvase ponerse en contacto con el prestador de servicios correspondiente.

Sin embargo, si usted reserva servicios de viaje adicionales durante la misma visita o contacto con nuestra empresa, XY, estos servicios formarán parte de unos servicios de viaje vinculados. En este caso, tal y como exige la normativa, la empresa XY ha suscrito una garantía de protección para reembolsarle los pagos abonados a XY en concepto de servicios que no se hayan ejecutado por insolvencia de XY. Tenga en cuenta que no se procederá al reembolso en caso de insolvencia del prestador de servicios correspondiente.

Más información sobre protección frente a la insolvencia (que se proporcionará mediante un hiperenlace).

Siguiendo el hiperenlace el viajero recibirá la siguiente información:

XY ha suscrito una garantía de protección frente a la insolvencia con YZ [la entidad garante en caso de insolvencia -por ejemplo, un fondo de garantía o una compañía de seguros-]

Si se deniegan servicios debido a la insolvencia de XY, los viajeros podrán ponerse en contacto con dicha entidad o, en su caso, con la autoridad competente (datos de contacto, entre otros, nombre, dirección completa, correo electrónico y número de teléfono).

Nota: La protección frente a la insolvencia no incluye contratos con partes distintas de XY que puedan ejecutarse pese a la insolvencia de XY.

Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (hiperenlace).

*D. Formulario de información normalizada en caso de que el empresario que facilita servicios de viaje vinculados en línea en el sentido del artículo 151.1.e).2º, sea un transportista que vende un billete de ida y vuelta*

Si usted reserva unos servicios de viaje adicionales para su viaje o vacación mediante este(os) enlace(s), NO gozará de los derechos que se aplican a los viajes combinados en virtud del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios

y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Por lo tanto, nuestra empresa, XY, no será responsable de la correcta ejecución de dichos servicios de viaje adicionales. En caso de problemas, sírvase ponerse en contacto con el prestador de servicios correspondiente.

Sin embargo, si usted reserva servicios de viaje adicionales mediante este(os) enlace(s) antes de veinticuatro horas desde la recepción de la confirmación de la reserva por parte de nuestra empresa, XY, estos servicios formarán parte de unos servicios de viaje vinculados. En este caso, tal y como exige la normativa, la empresa XY ha suscrito una garantía de protección para reembolsarle los pagos abonados a XY en concepto de servicios que no se hayan ejecutado por insolvencia de XY y, en caso necesario, a efectos de repatriación. Tenga en cuenta que no se procederá al reembolso en caso de insolvencia del prestador de servicios correspondiente.

Más información sobre protección frente a la insolvencia (que se proporcionará mediante un hiperenlace)

Siguiendo el hiperenlace el viajero recibirá la siguiente información:

XY ha suscrito una garantía de protección frente a la insolvencia con YZ [la entidad garante en caso de insolvencia -por ejemplo, un fondo de garantía o una compañía de seguros-].

Si se deniegan servicios debido a la insolvencia de XY, los viajeros podrán ponerse en contacto con dicha entidad o, en su caso, con la autoridad competente (datos de contacto, entre otros, nombre, dirección completa, correo electrónico y número de teléfono).

Nota: La protección frente a la insolvencia no incluye contratos con partes distintas de XY que pueden ejecutarse pese a la insolvencia de XY.

Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (hiperenlace).

*E. Formulario de información normalizada en caso de que el empresario que facilita unos servicios de viaje vinculados en línea en el sentido del artículo 151.1.e).2º, sea un empresario distinto del transportista que vende el billete de ida y vuelta*

Si usted reserva servicios de viaje adicionales para su viaje o vacación mediante este(os) enlace(es), NO gozará de los derechos que se aplican a los viajes combinados en virtud del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Por lo tanto, nuestra empresa, XY, no será responsable de la correcta ejecución de los servicios de viaje adicionales. En caso de problemas, sírvase ponerse en contacto con el prestador de servicios correspondiente.

Sin embargo, si usted reserva servicios de viaje adicionales mediante este(os) enlace(s) antes de veinticuatro horas desde la confirmación de la reserva por parte de nuestra empresa, XY, estos servicios formarán parte de unos servicios de viaje vinculados. En este caso, tal y como exige la normativa, la empresa XY ha suscrito una garantía de protección para reembolsarle los pagos abonados a XY en concepto de servicios que no se hayan ejecutado por insolvencia de XY. Tenga en cuenta que no se procederá al reembolso en caso de insolvencia del prestador de servicios correspondiente.

Más información sobre protección frente a la insolvencia [que se proporcionará mediante un hiperenlace]

Siguiendo el hiperenlace el viajero recibirá la siguiente información:

XY ha suscrito una garantía de protección frente a la insolvencia con YZ [la entidad garante en caso de insolvencia -por ejemplo, un fondo de garantía o una compañía de seguros-].

Si se deniegan servicios debido a la insolvencia de XY, los viajeros podrán ponerse en contacto con dicha entidad o, en su caso, con la autoridad competente (datos de contacto, entre otros, nombre, dirección completa, correo electrónico y número de teléfono).

Nota: La protección frente a la insolvencia no incluye contratos con partes distintas de XY que puedan ejecutarse pese a la insolvencia de XY.

Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (hiperenlace).

# § 21

## Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 60, de 10 de marzo de 2012
Última modificación: 23 de noviembre de 2022
Referencia: BOE-A-2012-3394

España atraviesa una profunda crisis económica desde hace cuatro años, durante los cuales se han adoptado medidas encaminadas a la protección del deudor hipotecario que, no obstante, se han mostrado en ocasiones insuficientes para paliar los efectos más duros que sobre los deudores sin recursos continúan recayendo. Resulta dramática la realidad en la que se encuentran inmersas muchas familias que, como consecuencia de su situación de desempleo o de ausencia de actividad económica, prolongada en el tiempo, han dejado de poder atender el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los préstamos o créditos hipotecarios concertados para la adquisición de su vivienda.

Tal circunstancia y la consiguiente puesta en marcha de los procesos de ejecución hipotecaria están determinando que un segmento de la población quede privado de su vivienda, y se enfrente a muy serios problemas para su sustento en condiciones dignas. El Gobierno considera, por ello, que no puede demorarse más tiempo la adopción de medidas que permitan aportar soluciones a esta situación socioeconómica en consonancia con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, consagrado en el artículo 47 de la Constitución española, que ha de guiar la actuación de los poderes públicos de conformidad con el artículo 53.3 de la misma. Así lo exige, igualmente, el mandato incluido en el artículo 9.2 de la Norma Fundamental.

A tal fin, se establecen en este real decreto-ley diversos mecanismos conducentes a permitir la restructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real. Estas medidas se implementan, no obstante, sin deteriorar los elementos fundamentales de la garantía hipotecaria, sobre cuya seguridad y solvencia se viene asentando históricamente nuestro sistema hipotecario. La mayoría de las medidas serán de aplicación a quienes se encuentren situados en el denominado umbral de exclusión. En este sentido, se ha determinado que los beneficiarios sean personas que se encuentren en situación profesional y patrimonial que les impida hacer frente al cumplimiento de sus obligaciones hipotecarias y a las elementales necesidades de subsistencia. Este umbral es sensible igualmente a la situación económica de los demás miembros de la unidad familiar, así como de los titulares de las garantías personales o reales que, en su caso, existiesen. Se adoptan también cautelas para impedir que pueda producirse un acogimiento fraudulento o abusivo a las medidas propuestas.

El modelo de protección diseñado gira en torno a la elaboración de un código de buenas prácticas al que, voluntariamente, podrán adherirse las entidades de crédito y demás

entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, y cuyo seguimiento por aquellas será supervisado por una comisión de control integrada por representantes del Ministerio de Economía y Competitividad, Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Asociación Hipotecaria Española.

Con la aplicación de las medidas contenidas en el citado Código, que figura como Anexo a este real decreto-ley, se facilita y promueve la implicación del sector financiero español en el esfuerzo requerido para aliviar la difícil situación económica y social de muchas familias.

El citado Código incluye tres fases de actuación. La primera, dirigida a procurar la reestructuración viable de la deuda hipotecaria, a través de la aplicación a los préstamos o créditos de una carencia en la amortización de capital y una reducción del tipo de interés durante cuatros años y la ampliación del plazo total de amortización. En segundo lugar, de no resultar suficiente la reestructuración anterior, las entidades podrán, en su caso, y con carácter potestativo, ofrecer a los deudores una quita sobre el conjunto de su deuda. Y, finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles para su viabilidad financiera, estos podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda. En este último supuesto, las familias podrán permanecer en su vivienda durante de un plazo de dos años satisfaciendo una renta asumible.

Asimismo, se moderan los tipos de interés moratorios aplicables a los contratos de crédito o préstamo hipotecario. Esta reducción pretende disminuir la carga financiera generada en casos de incumplimiento por impago de los deudores protegidos.

De otra parte, se incorporan al colectivo de beneficiarios de las ayudas a inquilinos previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2011, las personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento como consecuencia de procesos de ejecución hipotecaria, así como las que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de las medidas contenidas en el citado Código de Buenas Prácticas.

Las medidas anteriores se complementan con otras modificaciones legales de índole procesal y fiscal. En materia procesal se procede a simplificar y aclarar el procedimiento de ejecución extrajudicial previendo una subasta única y un importe mínimo de adjudicación y remitiendo a un posterior desarrollo reglamentario la regulación de la venta extrajudicial, posibilitando, entre otras medidas, la subasta *on line*. En materia fiscal, las escrituras públicas de formalización de las novaciones contractuales que se produzcan al amparo del Código de Buenas Prácticas quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

La adopción de las medidas contempladas en este real decreto-ley resulta imprescindible al objeto de proteger a un colectivo social en situación de extraordinaria vulnerabilidad en el contexto económico generado por la crisis. Los efectos del desempleo sobre las familias españolas y su situación social han producido un deterioro, sobre el que la intervención pública no puede demorarse más. Es por ello por lo que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del real decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución española, a propuesta del Ministro de Economía y Competitividad, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 9 de marzo de 2012, dispongo:

## CAPÍTULO I

## Disposiciones generales

**Artículo 1.** *Objeto.*

Este real decreto-ley tiene por objeto establecer medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

**Artículo 2.** *Ámbito de aplicación.*

Las medidas previstas en este Real Decreto-Ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor o que se suscriban posteriormente.

Las medidas previstas en este Real Decreto-Ley se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

## CAPÍTULO II

## Medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria

**Artículo 3.** *Definición del umbral de exclusión.*

1. Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre vivienda habitual, cuando concurran en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

El límite previsto en el párrafo anterior será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de cinco veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya incrementado.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.

3.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.

4.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.

5.º La unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.

7.º El deudor mayor de sesenta años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo de la letra a).

A efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

2. Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del anexo, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.

c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

3. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 1 se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma, en su caso, con relación al último ejercicio tributario.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas análogas de asistencia social concedidas por el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

3.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

En el caso de que la entidad acreedora tenga en su poder datos o documentación acreditativa sobre alguno de los extremos referidos en las letras anteriores, el deudor estará exonerado de su acreditación ante la entidad.

Asimismo, a fin de acreditar que cumple con las condiciones de elegibilidad, el deudor podrá autorizar al sujeto adherido, expresamente y por escrito, a que obtenga información directamente de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Entidades Gestoras de la Seguridad Social y Registros de la Propiedad y Mercantiles.

**Artículo 3 bis.** *Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores.*

Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

**Artículo 4.** *Moderación de los intereses moratorios.*

1. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.

2. Esta moderación de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente Real Decreto-ley.

**Artículo 5.** *Sujeción al Código de Buenas Prácticas.*

1. El Código de Buenas Prácticas incluido en el Anexo será de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

2. La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20 por ciento del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

No obstante, solo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del Código las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

3. Las entidades comunicarán su adhesión a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera.

4. Desde la adhesión de la entidad de crédito, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura

pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

5. La novación del contrato tendrá los efectos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, con respecto a los préstamos y créditos novados.

6. La adhesión de la entidad se entenderá producida por un plazo de dos años, prorrogable automáticamente por períodos anuales, salvo denuncia expresa de la entidad adherida, notificada a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera con una antelación mínima de tres meses.

7. El contenido del Código de Buenas Prácticas resultará de aplicación exclusiva a las entidades adheridas, deudores y contratos a los que se refiere este real decreto-ley. No procederá, por tanto, la extensión de su aplicación, con carácter normativo o interpretativo, a ningún otro ámbito. En particular, desde la adhesión, el contenido del Código de Buenas Prácticas se incorporará a toda la cartera de contratos de la entidad adherida y su contenido será oponible a terceros, de manera que aun no habiendo disfrutado el deudor de las medidas que se incorporan al mismo, se mantendrá su derecho a instarlas durante el tiempo de su vigencia. Las entidades adoptarán las medidas necesarias para salvaguardar los derechos de los deudores en caso de cesión del crédito a un tercero.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las entidades adheridas podrán con carácter puramente potestativo aplicar las previsiones del Código de Buenas Prácticas a deudores distintos de los comprendidos en el artículo 3 y podrán, en todo caso, en la aplicación del Código, mejorar las previsiones contenidas en el mismo.

9. Las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas habrán de informar adecuadamente a sus clientes sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en el Código. Esta información habrá de facilitarse especialmente en su red comercial de oficinas. En particular, las entidades adheridas deberán comunicar por escrito la existencia de este Código, con una descripción concreta de su contenido, y la posibilidad de acogerse a él para aquellos clientes que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de su deuda hipotecaria.

La formalización del contrato por el que se establece alguna de las medidas adoptadas por virtud de lo establecido en este Código no estará sometida a lo previsto en los artículos 10, 11, 12, 14 y 15, el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

**Artículo 6.** *Seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.*

1. El cumplimiento del Código de Buenas Prácticas por parte de las entidades adheridas será supervisado por una comisión de control constituida al efecto.

2. La Comisión de Control estará integrada por catorce miembros:

a) Uno nombrado por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital con al menos rango de Director General, que presidirá la Comisión y tendrá voto de calidad.

b) Uno designado por el Banco de España, que actuará como Secretario.

c) Uno designado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

d) Un juez designado por el Consejo General del Poder Judicial.

e) Un Secretario Judicial designado por el Ministerio de Justicia.

f) Un Notario designado por el Consejo General del Notariado.

g) Uno designado por el Instituto Nacional de Estadística.

h) Uno designado por la Asociación Hipotecaria Española.

i) Uno designado por el Consejo de Consumidores y Usuarios.

j) Dos designados por las asociaciones no gubernamentales que determinará el Ministerio de Inclusión y Seguridad Social, que realicen labores de apoyo social y acogida.

k) Tres representantes, uno de cada asociación representativas de los intereses de bancos, cajas de ahorros y fundaciones bancarias, y cooperativas de crédito, respectivamente.

La Comisión de Control determinará sus normas de funcionamiento y se reunirá cada vez que sea convocada por su Presidente, por propia iniciativa o a instancia de cuatro de sus miembros. Estará, asimismo, facultada para establecer su propio régimen de convocatorias.

3. Para la válida constitución de la comisión a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y adopción de decisiones, será necesaria la asistencia de, al menos, cinco de sus miembros, siempre que entre ellos figure el Presidente. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría de sus miembros.

4. La comisión de control recibirá y evaluará la información que, en relación con los apartados 5 y 6, le traslade el Banco de España y publicará semestralmente un informe en el que evalúe el grado de cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. Este informe deberá remitirse a la Comisión de Economía y Competitividad del Congreso de los Diputados.

Asimismo, corresponderá a esta comisión la elaboración del modelo normalizado de declaración responsable a que se refiere la letra d) del artículo 3.3.

5. Las entidades adheridas remitirán al Banco de España, con carácter mensual, la información que les requiera la comisión de control. Esta información incluirá, en todo caso:

a) El número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del Código de Buenas Prácticas, con el desglose que se considere adecuado para valorar el funcionamiento del Código.

b) Información relativa a los procedimientos de ejecución hipotecaria sobre viviendas de personas físicas.

c) Información relativa a las prácticas que lleven a cabo las entidades en relación con el tratamiento de la deuda hipotecaria vinculada a la vivienda de las personas físicas.

d) Las reclamaciones tramitadas conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

La Comisión de Control podrá igualmente requerir a las entidades adheridas cualquier otra información que considere apropiada en relación con la protección de deudores hipotecarios.

6. Podrán formularse ante el Banco de España las reclamaciones derivadas del presunto incumplimiento por las entidades de crédito del Código de Buenas Prácticas, las cuales recibirán el mismo tratamiento que las demás reclamaciones cuya tramitación y resolución corresponde al citado Banco de España.

7. La Comisión podrá analizar y elevar al Gobierno propuestas relativas a la protección de los deudores hipotecarios.

**Artículo 7.** *Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.*

1. El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado tanto de las medidas de reestructuración establecidas en este capítulo como de las previsiones del Código de Buenas Prácticas sin reunir los requisitos previstos en el artículo 3, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.

3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.

CAPÍTULO III

**Medidas fiscales**

**Artículo 8.** *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 nuevo número 23 al artículo 45.I.B) 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, que tendrá la siguiente redacción:

> «23. Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados de este Impuesto.»

**Artículo 9.** *Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo.*

Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 106 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que tendrá la siguiente redacción:

> «3. En las transmisiones realizadas por los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.»

**Artículo 10.** *Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.*

Se añade una disposición adicional trigésima sexta a la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que queda redactada de la siguiente forma:

> **«Disposición adicional trigésima sexta.** *Dación en pago de la vivienda.*
>
> Estará exenta de este Impuesto la ganancia patrimonial que se pudiera generar en los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma.»

**Artículo 11.** *Bonificación de derechos arancelarios.*

1. Los derechos arancelarios y demás conceptos notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de las novaciones que se realicen al amparo de este Código de Buenas Prácticas serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se bonificarán en los siguientes términos:

a) Por el otorgamiento de la escritura se devengará el arancel correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria, previsto en la letra f) del apartado 1 del número 1 del anexo I del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios, reducido en un 75 por ciento, sin que se devengue cantidad alguna a partir

del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. El arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 30 por todos los conceptos.

b) Por la práctica de la inscripción se aplicará el arancel previsto para las novaciones modificativas en artículo 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores. Al resultado se le aplicará una bonificación del 75 por ciento. El arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 20 euros por todos los conceptos.

2. Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la cancelación del derecho real de hipoteca en los casos de dación en pago de deudor hipotecado situado en el umbral de exclusión de este real decreto-ley, se bonificarán en un 50 por cien.

El deudor no soportará ningún coste adicional de la entidad financiera que adquiere libre de carga hipotecaria, la titularidad del bien antes hipotecado.

## CAPÍTULO IV

## Procedimiento de ejecución

**Artículo 12.** *Procedimiento de ejecución extrajudicial.*

La ejecución extrajudicial de bienes hipotecados, regulada en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y sujeta al procedimiento previsto en los artículos 234 a 236 o del Reglamento Hipotecario, se someterá a lo previsto en los apartados siguientes en aquellos casos en que el procedimiento se siga contra la vivienda habitual del deudor:

1. La realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una única subasta para la que servirá de tipo el pactado en la escritura de constitución de hipoteca. No obstante, si se presentaran posturas por un importe igual o superior al 70 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura.

2. Cuando la mejor postura presentada fuera inferior al 70 por cien del tipo señalado para la subasta, podrá el deudor presentar, en el plazo de diez días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad superior al 70 por cien del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

3. Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor del bien realice lo previsto en el párrafo anterior, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación.

4. Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se entenderá adjudicada la finca a quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por cien del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad reclamada por todos los conceptos.

5. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación.

6. Si el acreedor no hiciere uso de la facultad a que se refiere el párrafo anterior, se estará a lo previsto en el artículo 236 n. del Reglamento Hipotecario.

## CAPÍTULO V

## Acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias

**Artículo 13.** *Preferencia para el acceso a las ayudas a los inquilinos.*

Las personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, con posterioridad al 1 de enero de 2012, podrán ser beneficiarias de las ayudas a los inquilinos, en los términos establecidos en los artículos 38 y 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación

2009-2012. A estos efectos, la solicitud de la ayuda deberá presentarse en un plazo no superior a seis meses desde que se produjo el lanzamiento.

Asimismo, las personas mencionadas en el párrafo anterior tendrán la consideración de colectivo con derecho a protección preferente para el acceso a las ayudas a los inquilinos, en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 1 del citado real decreto.

**Artículo 14.** *Personas sujetas a medidas de flexibilización hipotecaria.*

Podrán obtener también las ayudas a los inquilinos citadas en el artículo anterior los solicitantes que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de la dación en pago prevista en el Código de Buenas Prácticas, cuando sus ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, determinados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

## CAPÍTULO VI

## Régimen sancionador

**Artículo 15.** *Régimen sancionador.*

Lo previsto en los apartados 4, 7 y 9 del artículo 5 y en el artículo 6.5 tendrá la condición de normativa de ordenación y disciplina, conforme a lo previsto en la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, y el incumplimiento de las obligaciones que derivan de los mismos se considerará infracción grave, que se sancionará de acuerdo con lo establecido en dicha ley.

**Disposición adicional única.** *Régimen especial de aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.*

1. Los contratos de arrendamiento que se suscriban como consecuencia de la aplicación del Código de Buenas Prácticas se considerarán contratos de arrendamientos de vivienda y estarán sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, excepto a lo previsto en sus artículos 9 y 18, con las especialidades que se regulan a continuación.

2. La duración de estos contratos de arrendamiento será de dos años, sin derecho a prórroga, salvo acuerdo escrito de las partes.

3. La renta durante el período de dos años quedará establecida de conformidad con los parámetros del Código de Buena Prácticas. Transcurrido dicho plazo y durante las prórrogas que pudieran haberse pactado, la renta habrá de quedar determinada conforme a criterios de mercado.

4. A los seis meses de producido el impago de la renta sin que éste se haya regularizado en su integridad, el arrendador podrá iniciar el desahucio del arrendatario.

5. Transcurrido el plazo de dos años de duración del contrato, si el arrendatario no desalojara la vivienda, el arrendador podrá iniciar el procedimiento de desahucio. En el mismo, se reclamará como renta impagada la renta de mercado correspondiente a los meses en los que la vivienda hubiera estado ocupada indebidamente.

**Disposición final primera.** *Modificación del Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.*

El primer párrafo del artículo 6.3 del Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros que queda redactado en los siguientes términos:

> «3. Corresponde al Estado la supervisión y control de las fundaciones de carácter especial a las que se refiere el presente real decreto-ley, cuyo ámbito de actuación principal exceda el de una Comunidad Autónoma, a través del Protectorado que será ejercido por el Ministerio de Economía y Competitividad.»

**Disposición final segunda.** *Títulos competenciales.*

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en las reglas 6.ª, 8.ª, 11.ª, 13.ª y 14.ª del artículo 149.1 de la Constitución española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil y procesal, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y hacienda general y Deuda del Estado, respectivamente.

**Disposición final tercera.** *Desarrollo reglamentario de la ejecución extrajudicial.*

El Gobierno, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, aprobará las normas reglamentarias precisas con el fin de simplificar el procedimiento de venta extrajudicial, las cuales incorporarán, entre otras medidas, la posibilidad de subasta electrónica.

**Disposición final cuarta.** *Entrada en vigor.*

Este real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

## ANEXO

### Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual

1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.

a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

b) En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud anterior junto con la documentación a que se refiere la letra anterior, la entidad deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas contenidas en esta letra. Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

i. Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.

No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad definidas en el artículo 3.1.b), la carencia será de dos años.

ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de cuarenta años a contar desde la concesión del préstamo.

No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad definidas en el artículo 3.1.b), la ampliación del plazo de amortización será de hasta siete años, sin superar el plazo de cuarenta años desde la concesión del préstamo.

iii. Reducción del tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia a euríbor menos 0,10. En todo caso, en los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el período de carencia.

No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad definidas en el artículo 3.1 b), el tipo de interés aplicable durante la carencia será tal que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.

iv. En todo caso, se inaplicarán con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.

Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

c) En el plan de reestructuración la entidad advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan conforme al criterio previsto en el apartado siguiente o que, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en el siguiente apartado.

d) El deudor en un plan de reestructuración de los referidos en la letra b) anterior, que habiendo finalizado el período de carencia en la amortización de capital se encuentre en el umbral de exclusión que se define en el presente Código, podrá instar la solicitud de un segundo plan de reestructuración, siempre que la salida de la carencia no sea el hecho determinante de encontrarse en dicho umbral de exclusión. En este supuesto, en el plazo de 1 mes desde que el deudor formule la nueva solicitud, la entidad actualizará la solvencia del deudor y, caso de ser viable conforme a lo dispuesto en este apartado 1, elaborará un nuevo plan de reestructuración en el marco de las condiciones del Código. Dicho plan de reestructuración supondrá una carencia en la amortización de capital de cinco años y el tipo previsto en el apartado 1, letra b), iii del anexo.

2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita:

i. Reducción en un 25 por cien.

ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

c) Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

a) En el plazo de veinticuatro meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley

6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

También podrán cursar esta solicitud los deudores que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración que observen su imposibilidad de atender los pagos después de veinticuatro meses desde la solicitud de reestructuración. En este caso, la entidad valorará la posible entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

b) La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

c) El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 por cien.

d) Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.

e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

4. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual. El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de doce meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales. A dichos plazos no les será de aplicación el mínimo regulado en el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

5. Publicidad del Código de Buenas Prácticas. Las entidades garantizarán la máxima difusión del contenido del Código de Buenas Prácticas, informando adecuadamente a todos los clientes titulares de préstamos hipotecarios sobre la existencia de este Código y la

posibilidad de acogerse a lo dispuesto en él, mediante una comunicación individualizada y específica, en el plazo de un mes desde el final del plazo al que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios, y siempre que no hubieran comunicado su intención de no adherirse al Código de Buenas Prácticas, facilitando un teléfono y una dirección de correo electrónico donde responder a dudas y recibir las solicitudes de los clientes.

Además, se facilitará información sobre las medidas en un lugar destacado de su sitio web y a través de su red comercial de oficinas.

# § 22

## Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 281, de 23 de noviembre de 2022
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2022-19403

I

El complejo contexto internacional, marcado por la agresión militar de Rusia contra Ucrania, ha provocado una intensa subida de los precios a nivel global, empujados por el componente energético y los alimentos. Estas presiones inflacionistas han llevado a un rápido giro en las políticas monetarias, que mantenían desde hace años una orientación excepcionalmente expansiva. En la zona euro, el Banco Central Europeo inició en julio de 2022 un ciclo de subidas en sus tipos de interés de referencia que se han trasladado con rapidez a los mercados monetarios y de deuda.

El endurecimiento de la política monetaria ha llevado a una dinámica alcista del euríbor, al que están referenciadas 3,7 millones de hipotecas en España. Este tipo ha subido más de trescientos puntos básicos en apenas diez meses, acercándose al 3 % tras haber permanecido seis años en terreno negativo. Esta alza en el principal índice de referencia está provocando un fuerte aumento en las cuotas hipotecarias mensuales de las familias que se irá extendiendo durante los próximos meses a medida que se produzcan las revisiones periódicas correspondientes.

En términos agregados, las familias están mejor preparadas que en situaciones anteriores para hacer frente a este incremento de la carga hipotecaria, gracias a la mejora estructural de su posición financiera, con más ahorro y un menor endeudamiento. En concreto, el endeudamiento de los hogares ha bajado treinta puntos porcentuales desde su pico en la crisis financiera, hasta el 57 % del Producto Interior Bruto en el segundo trimestre de 2022. Además, gracias a la mejora del empleo y la política de protección de rentas de las familias, el porcentaje de los hogares que dedican más de la mitad de su renta disponible al pago de la hipoteca ha bajado sustancialmente, desde el 7,2 % en máximos de la crisis financiera al 2,5 % en 2021.

Además, la exposición al riesgo de tipo de interés de la cartera hipotecaria se ha ido reduciendo durante los últimos años, aumentando el peso de los préstamos a tipo fijo. Con

anterioridad a la subida abrupta de los tipos de interés, tres de cada cuatro nuevas hipotecas se concedían ya a tipo fijo y el plazo medio residual ha bajado de los dieciocho años en 2017 a apenas diez a finales de 2021. Por el lado regulatorio, la reforma de la Ley Concursal y el mecanismo de segunda oportunidad ofrecen un marco renovado para abordar problemas de sobreendeudamiento. Finalmente, el nivel de tipos de interés actual, así como el escenario previsto por el mercado para el 2023, siguen siendo contenidos en términos históricos.

Por todas estas razones, no cabe prever en este momento un impacto macroeconómico material, ni sobre el mercado hipotecario ni sobre la estabilidad financiera, por el progresivo aumento de los tipos de interés.

Sin embargo, la subida del euríbor puede tener un impacto significativo en la situación financiera de las familias con hipotecas a tipo variable, que se añade al incremento reciente de otros costes de bienes y servicios básicos como los alimentos o la energía. A pesar de que el elevado nivel de empleo y las medidas de reducción de la desigualdad han reforzado la posición de las familias de menor renta, la subida de la cuota hipotecaria en aquellas con préstamos a tipo variable puede llevarlos a afrontar dificultades para el pago de la hipoteca o del resto de bienes y servicios básicos.

La experiencia de la crisis financiera mostró la gravedad de los costes económicos, financieros y sociales que pueden generar las situaciones de exceso de endeudamiento y de dificultades para el pago de los préstamos sobre la vivienda habitual. Por eso resulta urgente la adopción de un conjunto de medidas que refuercen la protección del deudor hipotecario vulnerable, permitan el alivio de la carga financiera de los deudores hipotecarios de clase media en riesgo de vulnerabilidad por la subida de tipos de interés y faciliten la adaptación al nuevo entorno de todas las familias con hipotecas a tipo variable. Las medidas incluidas en el presente real decreto-ley se anticipan a las posibles situaciones de dificultad financiera que puede acarrear la subida de los tipos de interés, proporcionando un catálogo de soluciones eficaces en función de las necesidades y dando certidumbre a las familias para adaptarse a estas nuevas condiciones de financiación.

En concreto, el euríbor a doce meses, índice de referencia en la gran mayoría de las hipotecas a tipo variable en España, ha sufrido una subida rápida y abrupta desde enero de 2022 que ha provocado que desde el comienzo del año haya aumentado en unos 330 puntos básicos, desde el entorno del -0,5% hasta el nivel del 2,8 % en la actualidad. Esta rápida subida se traslada de manera automática al tipo de interés aplicable a las hipotecas formalizadas a tipo variable a medida que se actualiza el nivel de referencia del euríbor, que en la mayor parte de los casos sucede una vez al año. Esto provoca que desde el último trimestre de 2022 y durante el primer semestre del próximo año se vaya a incrementar de manera sustancial el coste de las hipotecas referencias a tipo variable y justifica que las medidas del real decreto-ley se aprueben a la mayor brevedad posible.

II

Existen en nuestro ordenamiento jurídico diversos mecanismos que permiten la protección de los deudores en general (como el procedimiento para la exoneración del pasivo insatisfecho recientemente reforzado en la legislación concursal mediante la Ley 16/2022, de 5 de septiembre), y de los deudores hipotecarios en particular. Entre estos últimos destacan las medidas de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que introdujo para los préstamos con garantía inmobiliaria el límite del 3 % para intereses de demora, limitó los costes de la novación de préstamos de tipo de interés variable a fijo y endureció los plazos para dar por vencida anticipadamente la deuda por impago y, por consiguiente, retrasar el momento de inicio de las ejecuciones hipotecarias que hasta ese momento podían activarse con el impago de tan solo tres cuotas.

Además de las disposiciones legales, existen otras posibilidades de reconducción de la deuda hipotecaria voluntariamente asumidas por las entidades financieras adheridas al Código de Buenas Prácticas propuesto por el legislador en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Las medidas de ese Código han sido objeto de sucesivas revisiones, con el fin de reforzar el alivio de la carga del deudor hipotecario vulnerable que, en circunstancias extraordinarias, atraviese una situación de dificultad de pago. Estos deudores, pueden acudir a su entidad, si está adherida al Código, y, si cumplen determinadas condiciones, instar una reestructuración

viable de su deuda. De no ser posible, pueden plantear una quita, extinguir su deuda mediante la dación en pago e incluso acceder al alquiler social en la misma vivienda. Así, desde su promulgación en 2012 y hasta el cuarto trimestre de 2021, los sujetos adheridos al código han realizado un total de 62.526 operaciones, de las cuales, 54.190 finalizaron con una reestructuración de la deuda pendiente, 19 con una quita y en 8.317 casos se acordó la dación en pago.

Finalmente, existen también diversas medidas de protección en caso de que se lleguen a producir ejecuciones hipotecarias de personas en situación de vulnerabilidad social desalojadas de su vivienda habitual, como el Fondo Social de Viviendas de las entidades de crédito, que dispone de 10.411 viviendas, la posibilidad de utilización de viviendas de titularidad de SAREB, en el marco de su contribución a la política social de vivienda de acuerdo con los principios de sostenibilidad y utilidad social establecidos por el Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, por el que se modifican la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, o la suspensión del proceso judicial de ejecución hipotecaria vigente hasta mayo de 2024 para, con el auxilio de los servicios sociales, disponer de tiempo para buscar alternativa habitacional.

No obstante, la pertinencia y utilidad de las herramientas vigentes a las que puede acudir un deudor hipotecario, la actual coyuntura hace necesaria la adopción urgente de medidas que las adapten, complementen y refuercen.

A tal fin, el presente real decreto-ley amplía el Código de Buenas Prácticas vigente, para que pueda cubrir a aquellos deudores vulnerables afectados por subidas de tipos de interés que alcancen niveles de esfuerzo hipotecario excesivos, ante cualquier incremento del esfuerzo hipotecario. Se gradúa el tratamiento de estas situaciones, con una carencia del principal de cinco años y una reducción del tipo de interés aplicable hasta el euríbor menos 0,10 % desde el euríbor más 0,25% actual, cuando el incremento del esfuerzo hipotecario es superior al 50 %; y con una carencia de 2 años y un alargamiento del plazo de hasta siete años cuando el incremento del esfuerzo hipotecario es inferior al 50 %. Se incorpora como nueva obligación para las entidades adheridas la de garantizar la salvaguarda de los derechos de los deudores en el caso de cesión de créditos a terceros, lo que se configura como una obligación de ordenación y disciplina, para evitar la desprotección de las familias vulnerables en caso de venta de las carteras de créditos hipotecarios a un tercero. Finalmente, se establecen otras mejoras en el procedimiento, entre las que destacan la posibilidad de solicitar por los deudores la dación en pago durante veinticuatro meses (doblando el plazo actual de 12 meses) desde la solicitud de reestructuración, o instar el estudio por la entidad de una segunda reestructuración si al término de la primera el deudor continúa, por las mismas u otras causas, en una situación de vulnerabilidad.

En segundo lugar, se establece un nuevo Código de Buenas Prácticas de naturaleza transitoria, con una duración de dos años, para aliviar la carga financiera de los deudores hipotecarios de clase media en riesgo de vulnerabilidad por la subida de los tipos de interés. A él podrán acogerse aquellos prestatarios que cumplan con los requisitos de elegibilidad que se establezcan por Acuerdo de Consejo de Ministros, que se referirán al nivel de renta y al aumento del esfuerzo hipotecario asociado a la subida de tipos de interés

Asimismo, con el fin de detallar en qué términos podrá llevarse a cabo la articulación de las operaciones de refinanciación y reestructuración de los préstamos hipotecarios a interés variable sobre vivienda habitual, mediante Acuerdo de Consejo de Ministros se desarrollará el contenido del Código de Buenas Prácticas, que podrá ser suscrito con carácter inmediato por los sujetos adheridos para facilitar una adecuada respuesta del sector financiero ante la actual situación, a fin de que las medidas adicionales de alivio estén disponibles a partir del 1 de enero de 2023.

Las medidas diseñadas se configuran como buenas prácticas a las que voluntariamente podrán adherirse las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, y cuyo seguimiento

por aquellas será supervisado por la comisión de control que ya se ocupa de la evolución del Código de Buenas Prácticas que se introdujo en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Con la aplicación de las medidas contenidas en este instrumento, se facilita y promueve la implicación del sector financiero español en el esfuerzo requerido para aliviar la difícil situación económica y social de muchas familias.

Las medidas anteriores se complementan con otras modificaciones legales de índole fiscal, para eximir de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados las escrituras públicas de formalización de las novaciones contractuales que se produzcan al amparo de este Código de Buenas Prácticas, dándoles el mismo tratamiento que las sujetas al Código de Buenas Prácticas del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo. Asimismo, se establece un régimen específico para los aranceles de notarios y registradores por la formalización de las operaciones de novación que se regulan en este real decreto-ley.

III

Finalmente, resulta también imperativo acometer en este real decreto-ley medidas estructurales de refuerzo de la competencia, la transparencia y la educación financiera en el mercado hipotecario.

Estas medidas buscan facilitar la conversión de créditos a tipo variable a tipo fijo y la amortización anticipada de los préstamos hipotecarios vivos –con independencia, en este caso, de si los deudores son o no elegibles por encontrarse en una situación vulnerable o de riesgo de vulnerabilidad–, incentivar la competencia del mercado de préstamos hipotecarios, así como promover el conocimiento de las medidas regulatorias más novedosas, a fin de que los ciudadanos sean capaces de adoptar las mejores decisiones financieras en relación con este producto.

En primer lugar, se adoptan medidas en relación con el régimen de compensaciones y comisiones de reembolso anticipado, que se regula en el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. Por un lado, se suspende durante un año el cobro de las compensaciones y comisiones para los préstamos a tipo variable por amortización anticipada o paso a tipo fijo, lo que ha de suponer un incentivo adicional en los meses venideros para los deudores al valorar el repago anticipado de su deuda o el cambio de su préstamo hipotecario por subrogación de acreedor. Por otro lado, a fin de facilitar, con carácter permanente, el paso de tipo variable a tipo fijo, se reduce de 0,15 % a 0,05 % la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada en los primeros tres años de vida del préstamo, en aquellos casos en que se pasa de tipo variable a tipo fijo.

En segundo lugar, se recogen dos medidas dirigidas a mejorar el conocimiento por parte de los deudores hipotecarios en dificultades de las herramientas a su disposición y de las instituciones públicas a las que puede acudir en busca de asesoramiento o apoyo. A tal fin, se encomienda al Banco de España la elaboración de una Guía de herramientas para el deudor hipotecario en dificultades de pago, que se habrá de publicar en la propia web del Banco de España y en las páginas web de las entidades prestamistas de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y se establece un mecanismo para recopilar y poner a disposición del público la información acerca de los instituciones públicas de apoyo a los deudores hipotecarios en dificultades que existen en las administraciones territoriales.

En tercer lugar, se revisan algunos aspectos del procedimiento de subrogación de acreedor que se rige fundamentalmente por las disposiciones de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. En esta línea, se introducen modificaciones para mejorar la transparencia en cuanto a los gastos para los prestatarios y ajustar su ámbito de aplicación al de las hipotecas concedidas por las entidades autorizadas para la concesión de créditos con garantía inmobiliaria en la Ley 5/2019, de 15 de marzo. A mayor abundamiento, debe recordarse que este mecanismo permite fomentar la competencia para que los deudores hipotecarios puedan beneficiarse de las ofertas del mercado que mejor se ajusten a sus necesidades financieras y que pueden hacerlo incluso sin detrimento de la deducción por inversión en vivienda habitual que contempla la disposición transitoria decimoctava de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los

Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, para personas que adquirieron su vivienda habitual con anterioridad al 1 de enero de 2013. Así, por ejemplo, se señala por la Dirección General de Tributos en la consulta vinculante V3082-21, de 9 de diciembre de 2021.

IV

La agresión de la Federación rusa contra Ucrania está teniendo consecuencias devastadoras en el plano económico y social para la nación agredida. De acuerdo con estimaciones recientes, el Producto Interior Bruto de Ucrania podría descender entre un 30 y un 45 por ciento en 2022 y, dependiendo de su duración, la guerra podría provocar que más del 70 por ciento de la población ucrania viva a finales de 2022 por debajo del umbral de la pobreza.

Como consecuencia, el Fondo Monetario Internacional estima un déficit de financiación exterior para Ucrania de alrededor de 39.000 millones de dólares en 2022, de los cuales, aproximadamente, la mitad podría cubrirse si se desembolsara en su totalidad el apoyo internacional prometido hasta ahora.

A nivel europeo, la Comisión Europea se ha comprometido a facilitar financiación a Ucrania en el corto plazo para atender sus necesidades más inmediatas de liquidez, así como a apoyar financieramente su estrategia de reconstrucción en el medio y largo plazo. Ya en marzo, la Comisión Europea desembolsó de urgencia al gobierno de Ucrania 1.200 millones de euros.

Posteriormente, la Comisión Europea anunció en mayo un nuevo paquete de ayuda macrofinanciera excepcional para Ucrania de hasta 9.000 millones de euros, compromiso que fue respaldado por el Consejo Europeo de los días 30 y 31 de mayo de 2022. En una primera fase, la Comisión Europea ha desembolsado a principios de agosto 1.000 millones de euros a través de un préstamo concesional, según lo establecido en la Decisión (UE) 2022/1201 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de julio de 2022. En una segunda fase, la Unión Europea ha aprobado otros 5.000 millones de euros adicionales a través de préstamos concesionales, según lo fijado en la Decisión (UE) 2022/1628 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de septiembre de 2022, que están en proceso de ser desembolsados por la Comisión Europea.

Ante la insuficiencia del presupuesto comunitario para proporcionar una provisión suficiente que cubra a la Comisión Europea del riesgo financiero al que se expone por la ayuda macrofinanciera excepcional a Ucrania, se requiere que los Estados miembros aporten avales según su peso en la renta nacional bruta de la Unión Europea. En consecuencia, mediante el presente real decreto-ley, España autoriza el otorgamiento de un aval máximo de 321.000.000 de euros a favor de la Comisión Europea con el fin de que esta conceda préstamos concesionales al gobierno ucraniano que permitan mitigar los urgentes desequilibrios por balanza de pagos del país.

Por otro lado, España y el resto de la comunidad internacional celebraron la Conferencia de Recuperación de Lugano que tuvo lugar los pasados 4 y 5 de julio de 2022, donde se marcó la hoja de ruta para la reconstrucción de Ucrania y se anunciaron las distintas contribuciones de los países donantes e instituciones financieras multilaterales.

En el marco de esta conferencia, España anunció su intención de contribuir a la reconstrucción a Ucrania a través de aportaciones en forma de transferencias y garantías al Grupo del Banco Mundial y al Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo. Para que España pueda contribuir a las iniciativas desarrolladas por ambas instituciones financieras multilaterales, mediante este real decreto-ley se autoriza el otorgamiento de avales. En concreto, por un lado, se autoriza un importe de 100 millones de euros para cubrir operaciones del Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (en adelante, BIRF), perteneciente al Grupo del Banco Mundial, y, por otro lado, se autoriza un importe de 100 millones de euros para cubrir operaciones del Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo (en adelante, BERD).

El Banco Mundial ha solicitado apoyo de los países donantes para aportar garantías bilaterales que le permitan incrementar el tamaño de su financiación al gobierno de Ucrania a través de varios programas y proyectos. España va a contribuir a garantizar la financiación de proyectos en el sector salud, entre otros, los destinados a reconstruir, renovar y

modernizar las infraestructuras sanitarias destruidas o dañadas, a promover la atención médica preventiva básica, en especial en áreas a donde la población ha sido desplazada, o a cubrir nuevas necesidades sanitarias, como la salud mental y la rehabilitación, mediante la mejora de protocolos, facilidades, equipos y formación.

El BERD, por su parte, solicita garantías para cubrir parte del riesgo que asume a través de dos programas: el programa de seguridad alimentaria y el programa municipal. El programa de seguridad alimentaria facilita financiación a empresas privadas tanto en Ucrania como en otros países del ámbito de actuación del BERD, cuya actividad esté relacionada con la seguridad del abastecimiento alimentario. Por otro lado, el programa municipal financia la provisión de servicios e infraestructuras críticas, así como la reconstrucción de municipios ucranios afectados por la guerra.

V

Mediante el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, se introdujo, entre otras medidas dirigidas a hacer frente al impacto económico y social de la guerra de Ucrania, una línea de avales por importe de hasta 10.000 millones de euros destinados a garantizar la financiación concedida a autónomos y empresas españolas afectados por los efectos económicos de la guerra.

En origen, la posibilidad de otorgar avales con cargo a tales líneas estaba limitada a 31 de diciembre de 2022, de conformidad con el marco temporal relativo a las medidas de ayuda estatal destinadas a respaldar la economía tras la agresión contra Ucrania (Marco Temporal Europeo) adoptado por la Comisión Europea el 23 de marzo de 2022. El 28 de octubre de 2022, la Comisión Europea ha adoptado una modificación del Marco Temporal Europeo en la que, entre otras modificaciones, extiende el plazo para otorgar ayudas hasta el 31 de diciembre de 2023.

Como consecuencia de la extensión en el tiempo del impacto económico derivado de la guerra, dada la proximidad del vencimiento del plazo y tras la extensión del plazo de concesión efectuada por la modificación referida del Marco Temporal Europeo, se modifica el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para extender el plazo de concesión de los avales hasta 31 de diciembre de 2023. Adicionalmente, se habilita la posibilidad de extender el plazo de otorgamiento por acuerdo de Consejo de Ministros, con el fin de facilitar y agilizar la adaptación a ulteriores modificaciones en el Marco Temporal Europeo que pudieran tener lugar.

VI

Como proclama el considerando del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, «Los tipos de financiación y los métodos de ejecución que se establezcan conforme al presente Reglamento deben elegirse con arreglo a su capacidad para cumplir los objetivos específicos de las acciones y para lograr resultados, teniendo en cuenta, en particular, los costes de los controles, la carga administrativa y el riesgo de incumplimiento previsto.» Precisamente esta propuesta lo que pretende es la simplificación y la reducción de cargas para los potenciales beneficiarios. Uno de los principales problemas en las convocatorias de subvenciones es la dificultad en la justificación tras haberse respetado los requisitos y condiciones, realizado la actividad o cumplido la finalidad determinante de la concesión o disfrute de la subvención. Con la modificación que se propone se facilitaría la justificación al ampliar el plazo de corrección de defectos subsanables en la justificación presentada, ampliando los diez días actuales que prevé el apartado 2 del artículo 71 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, y contemplar la posibilidad de recabar aclaraciones sobre los documentos presentados a tal efecto o requerir la presentación de otros complementarios. Es por ello que razones de eficiencia y simplificación de la gestión administrativa convierten en crucial esta modificación,

imprescindible para dirigir la actividad subvencional hacia el objetivo esencial de potenciar y facilitar la ejecución y absorción de los fondos europeos.

El objetivo perseguido por la presente reforma está alineado con las exigencias marcadas a España por la Unión Europea para poder acceder a los fondos, creando las condiciones necesarias para gestionar los mismos de una manera ágil y eficaz, que garantice su inversión en las necesidades económicas y estructurales más apremiantes y el fortalecimiento del potencial de crecimiento, la creación de empleo, el impulso de la inversión pública y privada y el apoyo al tejido productivo, y, en definitiva, el refuerzo y aumento de la resiliencia y de la cohesión económica, social y territorial en el marco del mercado único europeo.

Por lo tanto, la modificación del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, tiene como fin añadir una letra e) al artículo 63 en aras de la simplificación y la reducción de cargas para los potenciales beneficiarios al ampliar el plazo de corrección de defectos subsanables en la justificación presentada previsto en el apartado 2 del artículo 71 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, y al contemplar la posibilidad de recabar aclaraciones sobre los documentos presentados a tal efecto o requerir la presentación de otros complementarios. La urgencia y necesidad de operar esta modificación en el sentido propuesto queda justificada por la importancia de fomentar el éxito en la justificación de las actuaciones subvencionadas, minimizando las pérdidas de derecho de cobro y garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de los requisitos establecidos en las bases reguladoras y en las normas aplicables.

VII

El artículo 86 de la Constitución Española permite al Gobierno dictar decretos-leyes «en caso de extraordinaria y urgente necesidad», siempre que no afecten 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. Se configura, por tanto, esta norma como un instrumento con unos contornos bien definidos en los que el juicio político de oportunidad y necesidad goza de un amplio margen, siempre que se oriente en alcanzar un resultado concreto ante una situación de urgencia ineludible.

El real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que, tal y como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3, y 189/2005, de 7 julio, F. 3; 68/2007, F. 10, y 137/2011, F. 7), el fin que justifica la legislación de urgencia sea 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 ordinaria o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

Debe quedar, por tanto, acreditada «la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4)».

La situación económica que afronta nuestro país como consecuencia de la invasión de Ucrania, en particular por los efectos concurrentes de la subida de tipos de interés y del incremento de otros gastos de las familias, justifican la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar diversas medidas de apoyo a la liquidez de los hogares.

De acuerdo con una consolidada jurisprudencia del Tribunal Constitucional, iniciada en la mencionada STC 29/1982, de 31 de mayo, el control del presupuesto habilitante del artículo 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. Además la doctrina constitucional ha admitido el uso de la legislación de urgencia para las denominadas como

«coyunturas económicas problemáticas», para cuyo tratamiento 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 que subvenir a «situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran 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» (SSTC 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4; 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6; y 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8).

Las medidas contempladas en esta norma nacen bajo este escenario de incremento acelerado de los gastos financieros y de otro tipo para las familias de clase media en riesgo de vulnerabilidad, en el que la rapidez de respuesta, a través de la adopción de medidas económicas y jurídicas, es un requisito imprescindible para asegurar su efectividad. Los objetivos que se pretenden con la aprobación inmediata de estas medidas no podrían conseguirse a través de la tramitación de un proyecto de ley por el procedimiento de urgencia y, por tanto, está plenamente justificado el recurso al real decreto-ley desde la perspectiva de la concurrencia de su presupuesto habilitante.

Las medidas de este real decreto-ley configuran una solución para el alivio del impacto de la subida de los tipos de interés de las economías domésticas, dotando de certidumbre a su planificación financiera. Las medidas se estructuran en torno a tres ejes, que guardan una conexión directa a inmediata con la extraordinaria y urgente necesidad: (i) el alivio de la carga hipotecaria de los hogares de clase media en riesgo de vulnerabilidad; (ii) la reestructuración de la deuda de los hogares vulnerables; y (iii) mejoras estructurales dirigidas a fortalecer el mercado hipotecario, aumentando la competencia y la transparencia.

Los motivos que acaban de exponerse demuestran que, en ningún caso, el presente real decreto-ley constituye un supuesto de uso abusivo o arbitrario de este instrumento constitucional (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8; 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 4; 39/2013, de 14 de febrero, FJ 5). Al contrario, todas las razones expuestas justifican amplia y razonadamente la adopción de la presente norma. A tal fin, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 28 de enero de 2021 (recurso de inconstitucionalidad núm. 2577-2020) es clara cuando afirma que la doctrina constitucional ha establecido que «la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad de una medida puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, de que tenga su origen en la previa inactividad del propio Gobierno siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación» (STC 1/2012, de 13 de enero, FJ 6), pues «lo que aquí debe importar no es tanto la causa de las circunstancias que justifican la legislación de urgencia cuanto el hecho de que tales circunstancias efectivamente concurran» (SSTC 1 1/2002, de 17 de enero, FJ 6, y 68/2007, de 28 de marzo, FJ 8).

Debe señalarse también que este real decreto-ley 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 Española, al régimen de las comunidades autónomas ni al Derecho electoral general.

Por lo demás, este real decreto-ley se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De este modo, se cumple con el principio de necesidad que ha quedado plenamente justificado. Igualmente, se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficacia, destacándose que las medidas que incorpora son congruentes con el ordenamiento jurídico e incorporan la mejor alternativa posible dada la situación de excepcionalidad, al contener la regulación necesaria e imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados.

En cuanto al principio de transparencia, dado que se trata de un real decreto-ley, su tramitación se encuentra exenta de consulta pública previa y de los trámites de audiencia e información públicas, conforme el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Finalmente, respecto al principio de eficiencia, no se imponen más cargas que las estrictamente necesarias.

El presente real decreto-ley consta de un preámbulo y una parte dispositiva, estructurada en quince artículos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria única, y cinco disposiciones finales, y se dicta al amparo de lo dispuesto en las reglas 6.ª, 8.ª, 11.ª, 13.ª y 14.ª del artículo 149.1 de la Constitución española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil y procesal, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y hacienda general y deuda del Estado, respectivamente.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta de la Vicepresidenta Primera del Gobierno y Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 22 de noviembre de 2022,

DISPONGO:

## TÍTULO I

## Disposiciones generales

**Artículo 1.** *Objeto.*

El objeto del presente real decreto-ley es la adopción de medidas para hacer frente a la situación de los hogares con deuda instrumentada en préstamos o créditos con hipoteca inmobiliaria sobre vivienda habitual generada por el alza acelerada de los tipos de interés.

## TÍTULO II

## Nuevo Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad

**Artículo 2.** *Establecimiento del nuevo Código de Buenas Prácticas.*

Se establece un nuevo Código de Buenas Prácticas, de naturaleza coyuntural y transitoria, con duración de veinticuatro meses, para la adopción de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad. El plazo de vigencia de este nuevo Código comenzará a computarse desde el día siguiente al de la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros a que se refiere el artículo siguiente.

Podrán adherirse de forma voluntaria a este código las entidades de crédito y demás entidades o personas físicas que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

**Artículo 3.** *Ámbito de aplicación y desarrollo mediante Acuerdo del Consejo de Ministros.*

1. Las medidas a que se refiere este capítulo conformarán un nuevo Código de Buenas Prácticas que se aplicará a las personas físicas que sean titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre la vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000 euros, constituidos hasta el 31 de diciembre de 2022.

2. Se desarrollarán por Acuerdo del Consejo de Ministros, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Las condiciones aplicables y los requisitos a cumplir por los deudores para acogerse al código. Entre dichas condiciones y requisitos, en todo caso, se encontrará la definición de los deudores de clase media en riesgo de vulnerabilidad, para lo que se considerará, entre otros, su renta familiar y la evolución de su esfuerzo hipotecario.

b) Las medidas aplicables, que podrán consistir, entre otras, en la extensión de plazos de amortización, en el establecimiento de cuotas fijas temporales o un régimen particular para el tipo de interés aplicable y en la presentación de ofertas de conversión de los préstamos a tipo fijo.

3. El plazo para formular las solicitudes al amparo de lo dispuesto en el presente real decreto-ley y del Acuerdo del Consejo de Ministros que lo concrete, se extenderá durante veinticuatro meses desde la publicación de este último.

**Artículo 4.** *Sujeción al Código de Buenas Prácticas.*

1. El Código de Buenas Prácticas será de adhesión voluntaria para aquellos sujetos a los que se refiere el artículo 2 que cuenten con operaciones incluidas en el ámbito de aplicación definido en el artículo 3 de este real decreto-ley.

2. Las entidades o prestamistas comunicarán su adhesión a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional.

3. Desde la adhesión de la entidad o prestamista, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor que así lo solicite de que se cumplen con las condiciones de elegibilidad de operaciones y deudores establecidos en el Código de Buenas Prácticas, aquella aplicará las medidas recogidas en ese Código, en los términos en él previstos. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

A fin de acreditar que cumple con las condiciones de elegibilidad, el deudor podrá autorizar al sujeto adherido, expresamente y por escrito, a que obtenga información directamente de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Entidades Gestoras de la Seguridad Social y Registros de la Propiedad y Mercantiles

4. Los derechos arancelarios y demás conceptos notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de las novaciones que se realicen al amparo de este Código de Buenas Prácticas serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se bonificarán en los siguientes términos:

a) Por el otorgamiento de la escritura se devengará el arancel correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria, previsto en la letra f) del apartado 1 del número 1 del anexo I del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios, reducido en un 75 por ciento, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. El arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 30 por todos los conceptos.

b) Por la práctica de la inscripción se aplicará el arancel previsto para las novaciones modificativas en artículo 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores. Al resultado se le aplicará una bonificación del 75 por ciento. El arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 20 euros por todos los conceptos.

5. La novación del contrato tendrá los efectos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, con respecto a los préstamos y créditos novados.

6. La adhesión de la entidad o prestamista se entenderá hasta la fecha de validez prevista del Código, salvo denuncia expresa de la entidad o prestamista adherido, notificada por escrito a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional con una antelación mínima de tres meses.

7. El contenido del Código de Buenas Prácticas resultará de aplicación exclusiva a los sujetos adheridos a los que se refiere el artículo 2, deudores y contratos a los que se refiere este Capítulo. No procederá, por tanto, la extensión de su aplicación, con carácter normativo o interpretativo, a ningún otro ámbito. En particular, desde la adhesión, el contenido del Código de Buenas Prácticas se incorporará a toda la cartera de contratos del sujeto adherido y será oponible a terceros, de manera que aun no habiendo disfrutado el deudor de las medidas que se incorporan al mismo, se mantendrá su derecho a instarlas durante el tiempo de su vigencia. Los sujetos adheridos adoptarán las medidas necesarias para salvaguardar los derechos de los deudores en caso de cesión del crédito a un tercero.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las entidades o prestamistas adheridos podrán, con carácter puramente potestativo, aplicar las previsiones del Código de

Buenas Prácticas a operaciones y deudores distintos de los que se definan por Acuerdo del Consejo de Ministros.

9. Las entidades o prestamistas adheridos al Código de Buenas Prácticas habrán de informar adecuadamente a todos los clientes titulares de préstamos hipotecarios sobre la existencia de este Código y la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en él, mediante una comunicación individualizada y específica, en el plazo de un mes desde su adhesión al Código, facilitando un teléfono y una dirección de correo electrónico donde responder a dudas y recibir las solicitudes de los clientes.

Además, se facilitará información sobre las medidas en un lugar destacado de su sitio web y a través de su red comercial de oficinas.

**Artículo 5.** *Formalización de las operaciones de novación amparadas por este Código de Buenas Prácticas.*

1. Antes de la formalización de las operaciones de novación amparadas por este Código de Buenas Prácticas, el sujeto adherido deberá entregar al deudor información simplificada sobre las medidas alternativas sobre las que puede optar para novar las condiciones del préstamo en los términos que se fijen en el Acuerdo del Consejo de Ministros. Esta información al menos deberá incluir:

a) Las consecuencias jurídicas y económicas de las distintas alternativas de novación ofrecidas.

b) En su caso, las condiciones de la prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización de préstamo que inicialmente se hubiera contratado con el préstamo cuya novación se haya solicitado.

Una vez estudiadas las alternativas y optado en firme el deudor por una de ellas, la entidad le entregará una propuesta de acuerdo de novación del préstamo.

2. La información simplificada y la propuesta de acuerdo de novación del préstamo al que se refiere el apartado anterior serán entregadas por el sujeto adherido gratuitamente en soporte duradero al deudor por cualquier medio, incluidos los telemáticos y los servicios de banca electrónica de que disponga el sujeto adherido, siempre que permitan acreditar el contenido y la entrega al deudor.

3. El acuerdo podrá ser firmado por el prestatario y, en su caso, los fiadores y avalistas, de manera manuscrita, mediante firma electrónica, por el sistema de otorgamiento del consentimiento que tuvieran fijado contractualmente el deudor y el sujeto adherido, o por cualquier otro medio que permita obtener válidamente el consentimiento. En todo caso, el medio empleado deberá dejar constancia del contenido y de la fecha en la que se presta el consentimiento. Para su inscripción en el Registro correspondiente el acuerdo deberá constar en documento público, cuando, conforme a las reglas generales, resulte exigible.

4. Las operaciones de novación amparadas por este código no podrán:

a) Suponer una modificación del tipo de interés pactado, salvo que esta se corresponda con alguna de las medidas del Código de Buenas Prácticas recogidas en el Acuerdo de Consejo de Ministros.

b) Conllevar el cobro de gastos o comisiones excepto que se trate de un préstamo sin interés y el efecto del gasto o comisión no suponga un aumento de la Tasa Anual Equivalente (TAE) acordada en el contrato inicial, o bien se trate de la prima de la prórroga del contrato de seguro señalado en la letra b) del apartado 1 anterior.

c) Comercializarse junto con cualquier otro nuevo producto vinculado o combinado.

d) Exigir el establecimiento de otras garantías adicionales, personales o reales, que no constasen en el contrato original.

5. La formalización del contrato por el que se establece alguna de las medidas adoptadas por virtud de lo establecido en este Código no estará sometida a lo previsto en los artículos 10, 11, 12, 14 y 15, el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

6. La inscripción de la escritura en el correspondiente Registro de la Propiedad tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos, aunque no se cuente con el consentimiento de estos.

**Artículo 6.** *Seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.*

1. El cumplimiento de este Código de Buenas Prácticas por parte de los sujetos adheridos será supervisado por la Comisión de control para seguimiento del Código de Buenas Prácticas establecida en el artículo 6 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Esta comisión, de ser necesario, adaptará sus normas de funcionamiento al seguimiento de las medidas que se establecen en este real decreto-ley, incorporando su temática a las convocatorias que tengan lugar con posterioridad a su entrada en vigor.

2. La Comisión de control recibirá y evaluará la información que, en relación con los apartados 3 y 4, le traslade el Banco de España y publicará junto con el informe semestral a que se refiere el artículo 6.4 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, un anexo titulado «Seguimiento de las medidas del Código de Buenas Prácticas del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre», en el que evalúe el grado de cumplimiento de este Código de Buenas Prácticas, información que deberá remitirse, también en los términos previstos en el referido artículo 6.4 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, a la Comisión de Economía y Competitividad del Congreso de los Diputados.

3. Los sujetos adheridos remitirán al Banco de España, con carácter mensual, la información que les requiera la Comisión de control en relación con este Código. Esta información incluirá, en todo caso, el número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del presente, con el desglose que se considere adecuado para valorar el funcionamiento del Código, así como relación y desglose de las reclamaciones tramitadas conforme a lo previsto en el apartado siguiente. El suministro de información no requerirá el consentimiento previo del interesado, ni de las personas que formen parte de la unidad de convivencia, por ser un tratamiento de datos de los referidos en los artículos 6.1.e) del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

4. Podrán formularse ante los servicios de reclamaciones o defensores de los clientes de los sujetos adheridos, y sucesivamente, ante el Banco de España o, en su caso, ante los órganos o entidades que de acuerdo con la normativa en materia de reclamaciones resulte sectorialmente aplicable, las reclamaciones derivadas del presunto incumplimiento por las entidades de crédito de este Código de Buenas Prácticas. Para el caso de haber iniciado sus actividades, al órgano que, por virtud lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, pudiera sustituir al Banco de España en dicha función.

5. La Comisión de control podrá resolver consultas interpretativas sobre este Código de Buenas Prácticas e incorporará las mismas al actual Compendio de consultas interpretativas y respuestas dadas a las mismas sobre el Código de Buenas Prácticas regulado en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo.

**Artículo 7.** *Consecuencias de la solicitud indebida por el deudor de las medidas para la novación de la deuda hipotecaria realizada al amparo de este Código Buenas Prácticas.*

1. El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las previsiones del Código de Buenas Prácticas sin reunir los requisitos que determine el Acuerdo del Consejo de Ministros, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.

3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en la condición de deudor hipotecario elegible por estar en riesgo de vulnerabilidad con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas,

correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.

**Artículo 8.** *Régimen sancionador.*

Lo previsto en los apartados 3, 7 y 9 del artículo 4, y en el artículo 6.3, tendrá la condición de normativa de ordenación y disciplina, conforme a lo previsto en la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, y el incumplimiento de las obligaciones que derivan de los mismos se considerará infracción grave, que se sancionará de acuerdo con lo establecido en dicha ley.

[ . . . ]

**Artículo 13.** *Iniciativas para la promoción de la educación financiera de deudores hipotecarios en dificultades o en riesgo de vulnerabilidad.*

1. El Banco de España elaborará y mantendrá actualizada una «Guía de herramientas para el deudor hipotecario en dificultades de pago» en términos adaptados y comprensibles. En dicha Guía, en todo caso, se incluirá el contenido relativo a las medidas de Códigos de Buenas Prácticas dirigidos a deudores hipotecarios y a los mecanismos de exoneración del pasivo previstos para personas físicas en la legislación concursal, con ejemplos específicos de supuestos de hecho de deudores en diferentes situaciones y las alternativas a considerar.

La Guía estará disponible, antes de la finalización del primer trimestre de 2023, en el sitio web del Banco de España, en el del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, así como en el de los prestamistas inmobiliarios a que se refiere el artículo 2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

2. El Banco de España desarrollará y pondrá a disposición del público en el sitio web destinado a la información para el cliente bancario sendos simuladores para informar a los ciudadanos sobre las posibilidades de ser elegibles para acceder a las medidas del Código de Buenas Prácticas establecido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, y el que se crea en el presente real decreto-ley, así como el impacto de las medidas propuestas sobre las condiciones de su préstamo hipotecario, antes de la finalización del primer trimestre de 2023.

**Artículo 14.** *Información sobre instituciones públicas de apoyo a los deudores hipotecarios en dificultades.*

Las comunidades autónomas, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla y cualesquiera otros entes públicos de ámbito territorial inferior que dispongan de servicios de orientación al ciudadano con dificultades de pago respecto de préstamos que recaigan sobre su vivienda habitual, pondrán en conocimiento de la Comisión de control a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, los datos de contacto de dichos servicios.

El Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital mantendrá actualizado un listado de puntos de contacto del Estado, las comunidades autónomas y entidades locales para la prestación de servicios a los ciudadanos con dificultades de pago de su vivienda habitual. La referencia a dicho listado será incluida, al menos, en el espacio web para información a ciudadanos de que disponga el Banco de España, así como en el de las entidades a que se refiere el artículo 2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

## TÍTULO V

## Avales a las operaciones de financiación que realicen la Comisión Europea, el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento y el Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo para el apoyo financiero a Ucrania

[ . . . ]

**Disposición adicional primera.** *Suspensión del régimen de potencial cobro de compensaciones y comisiones por reembolso o amortización anticipada previsto en el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y por la conversión de créditos a tipo variable.*

A partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2024, no se devengarán compensaciones o comisiones por reembolso o amortización anticipada total y parcial de los préstamos y créditos hipotecarios a tipo de interés variable en los supuestos de hecho contemplados en los apartados 5, y 6 del artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. No se devengará durante este período ningún tipo de comisiones por la conversión de tipo variable a tipo fijo o con un primer período fijo de, al menos, 3 años de dichos préstamos y créditos.

**Disposición adicional segunda.** *Adhesión al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual».*

1. Todas las entidades que, a la entrada en vigor de este real decreto-ley, se encontrasen adheridas al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», regulado en el anexo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de conformidad con la redacción vigente en el momento de su adhesión, se considerarán adheridas al mencionado Código en la redacción dada en este real decreto-ley, salvo que en el plazo de dos semanas desde su entrada en vigor comuniquen expresamente a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional que solicitan estar excluidos.

2. Las entidades o personas físicas que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios y estén sometidos a supervisión del Banco de España podrán solicitar su adhesión en cualquier momento al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», resultándoles de aplicación todo lo dispuesto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo.

3. En los diez días siguientes al transcurso del plazo de dos semanas establecido en el apartado anterior, la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de entidades y prestamistas adheridos en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional y en el «Boletín Oficial del Estado». Las posteriores variaciones se publicarán trimestralmente en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional y en el «Boletín Oficial del Estado», salvo que no hubiera modificación alguna.

[ . . . ]

**Disposición final tercera.** *Habilitación normativa.*

Se autoriza a la persona titular del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital para dictar las normas que resulten necesarias para la aplicación y desarrollo de lo previsto en este real decreto-ley.

**Disposición final cuarta.** *Títulos competenciales.*

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en las reglas 6.ª, 8.ª, 11.ª, 13.ª y 14.ª del artículo 149.1 de la Constitución española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil y procesal, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y hacienda general y Deuda del Estado, respectivamente.

**Disposición final quinta.** *Entrada en vigor.*

Este real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Información relacionada**

- El Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, ha sido convalidado por Acuerdo del Congreso de los Diputados, publicado por Resolución de 15 de diciembre de 2022. Ref. BOE-A-2022-21678

# § 23

## Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 116, de 15 de mayo de 2013
Última modificación: 11 de marzo de 2020
Referencia: BOE-A-2013-5073

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley.

### PREÁMBULO

La atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios.

Si bien la tasa de morosidad en nuestro país es baja, hay que tener muy presente el drama social que supone, para cada una de las personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, la posibilidad de que, debido a esta situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual.

El esfuerzo colectivo que están llevando a cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social.

Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección.

A estos efectos se aprueba esta Ley, que consta de cuatro capítulos.

El primero de ellos prevé la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos. En estos casos, la

Ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas.

La suspensión de los lanzamientos afectará a las personas que se encuentren dentro de una situación de especial vulnerabilidad. En efecto, para que un deudor hipotecario se encuentre en este ámbito de aplicación será necesario el cumplimiento de dos tipos de requisitos. De un lado, los colectivos sociales que van a poder acogerse son las familias numerosas, las familias monoparentales con dos hijos a cargo, las que tienen un menor de tres años o algún miembro con discapacidad o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones sociales o, finalmente, las víctimas de violencia de género.

Asimismo, en las familias que se acojan a esta suspensión, los ingresos no podrán superar el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Este límite se eleva respecto de unidades familiares en las que algún miembro sea persona con discapacidad o dependiente o que conviva con personas con discapacidad o dependientes. Además, es necesario que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

La alteración significativa de sus circunstancias económicas se mide en función de la variación de la carga hipotecaria sobre la renta sufrida en los últimos cuatros años. Finalmente, la inclusión en el ámbito de aplicación pasa por el cumplimiento de otros requisitos, entre los que se pueden destacar que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar, o que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

La trascendencia de esta previsión normativa es indudable, pues garantiza que durante este período de tiempo, los deudores hipotecarios especialmente vulnerables no puedan ser desalojados de sus viviendas, con la confianza de que, a la finalización de este período, habrán superado la situación de dificultad en que se puedan encontrar en el momento actual.

Para estos deudores especialmente vulnerables se prevé además que la deuda que no haya podido ser cubierta con la vivienda habitual no devengue más interés de demora que el resultante de sumar a los intereses remuneratorios un dos por cien sobre la deuda pendiente.

El Capítulo II introduce mejoras en el mercado hipotecario a través de la modificación de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946; la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; y la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. Especialmente relevante es el hecho de que, para las hipotecas constituidas sobre vivienda habitual, se limitarán los intereses de demora que pueden exigir las entidades de crédito a tres veces el interés legal del dinero. Además, se prohíbe expresamente la capitalización de estos intereses y se establece que, en caso de que el resultado de la ejecución fuera insuficiente para cubrir toda la deuda garantizada, dicho resultado se aplicará en último lugar a los intereses de demora, de tal forma que se permita en la mayor medida posible que el principal deje de devengar interés. Adicionalmente se fortalece en la Ley Hipotecaria el régimen de venta extrajudicial de bienes hipotecados. Por otro lado, se refuerza la independencia de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito.

En la venta extrajudicial se introduce la posibilidad de que el Notario pueda suspender la misma cuando las partes acrediten que se ha solicitado al órgano judicial competente, en la forma prevista por el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que dicte resolución decretando la improcedencia de dicha venta, por existir cláusulas abusivas en el contrato de préstamo hipotecario, o su continuación sin la aplicación de las cláusulas abusivas. Además, se faculta expresamente al Notario para que advierta a las partes de que alguna cláusula del contrato puede ser abusiva. Dichas modificaciones se adoptan como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, dictada en el asunto por el que se resuelve la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 3

de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993.

El Capítulo III recoge diferentes modificaciones a la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada y, en su conjunto, se agilice y flexibilice el procedimiento de ejecución. En particular, como medida de gran relevancia, se establece la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumpla con ciertas obligaciones de pago. Además, se permite que el deudor participe de la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada. Por otro lado, se facilita el acceso de postores a las subastas y se rebajan los requisitos que se imponen a los licitadores, de modo que, por ejemplo, se disminuye el aval necesario para pujar del 20 al 5 por cien del valor de tasación de los bienes. Asimismo se duplica, en idéntico sentido, el plazo de tiempo para que el rematante de una subasta consigne el precio de la adjudicación.

Se introducen determinadas mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de tasación a efectos de la misma no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo. Anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta. Además, en caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien. En concreto, se elevaría del 60 por cien hasta un máximo del 70 por cien, siempre para los supuestos de vivienda habitual.

Este Capítulo recoge también la modificación del procedimiento ejecutivo a efectos de que, de oficio o a instancia de parte, el órgano judicial competente pueda apreciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo y, como consecuencia, decretar la improcedencia de la ejecución o, en su caso, su continuación sin aplicación de aquéllas consideradas abusivas. Dicha modificación se adopta como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, dictada en el asunto, por la que se resuelve la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993.

Por último, el Capítulo IV modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, tanto en lo que afecta al ámbito de aplicación, como en lo relativo a las características de las medidas que pueden ser adoptadas.

Adicionalmente, esta Ley incluye un mandato al Gobierno para que emprenda inmediatamente las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo debiera movilizar un amplio parque de viviendas, propiedad de las entidades de crédito, en beneficio de aquellas familias que sólo pueden acceder a una vivienda en caso de que las rentas se ajusten a la escasez de sus ingresos.

## CAPÍTULO I

### Suspensión de los lanzamientos

**Artículo 1.** *Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.*

1. Hasta transcurridos once años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.

Durante ese plazo, el ejecutado situado en el umbral de exclusión podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, aprobado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección

de deudores hipotecarios sin recursos, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma en las condiciones establecidas en el apartado 5 del anexo de dicho Código.

2. Los supuestos de especial vulnerabilidad a los que se refiere el apartado anterior son:

a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
b) Unidad familiar monoparental con al menos un hijo a cargo.
c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo.
f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
g) Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género.
h) El deudor mayor de 60 años.

3. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir, además de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado anterior, las circunstancias económicas siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. Dicho límite será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral. El límite definido para cada caso se incrementará por cada hijo a cargo dentro de la unidad familiar en:

i. 0,15 veces el IPREM para las familias monoparentales;
ii. 0,10 veces el IPREM para el resto de familias.

> Téngase en cuenta que aunque la literalidad del apartado tres del artículo segundo del Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, establece que se modifica la letra a) del apartado 1 de artículo 3, debe entenderse que se refiere a la letra a) del apartado 3 del artículo 1.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.
c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

4. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá:

a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
b) Por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

**Artículo 2.** *Acreditación.*

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere esta Ley se acreditará por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el Juez o el Notario encargado del procedimiento, mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
2.º Últimas tres nóminas percibidas.
3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.
5.º En caso de trabajador por cuenta propia se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

c) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta Ley.

## CAPÍTULO II

## Medidas de mejora del mercado hipotecario

**Artículo 3.** *Modificación de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.*

La Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, queda modificada como sigue:

Uno. Se añade un apartado 3 al artículo 21 que queda redactado del siguiente modo:

> «1. Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.
> 2. Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la

identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862.

3. En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución.»

Dos. Se añade un tercer párrafo al artículo 114 que queda redactado del siguiente modo:

«Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

Tres. Se modifica el artículo 129, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes:

a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

c) La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114.

En el caso de que la cantidad prestada esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

En cualquier caso en que se hubieran pactado intereses variables, a la solicitud de venta extrajudicial, se deberá acompañar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

d) La venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal

Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación.

f) Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento de deudor, acreedor y en su caso, avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

g) Una vez concluido el procedimiento, el Notario expedirá certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas, todo ello con aplicación de las reglas de imputación contenidas en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cualquier controversia sobre las cantidades pendientes determinadas por el Notario será dilucidada por las partes en juicio verbal.

h) La Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá carácter supletorio en todo aquello que no se regule en la Ley y en el Reglamento Hipotecario, y en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

**Artículo 4.** *Modificación de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.*

Uno. El artículo tercero queda redactado del siguiente modo:

«1. Las sociedades de tasación y los servicios de tasación de las entidades de crédito estarán sometidas a los requisitos de homologación previa, independencia y secreto que se establezcan reglamentariamente.

2. Las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 10 por cien de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, deberán, siempre que alguna de esas entidades de crédito haya emitido y tenga en circulación títulos hipotecarios, disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.

Esos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás aspectos que resulten más adecuados para la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio, y demás características. El Banco de España verificará dichos mecanismos y podrá establecer los requisitos mínimos que deban cumplir con carácter general y requerir a las entidades, de manera razonada, para que adopte las

medidas adicionales que resulten necesarias para preservar su independencia profesional.

La obligación de disponer de esos mecanismos afectará también a los servicios de tasación de las entidades de crédito. Igualmente afectará a aquellas sociedades de tasación en las que ejerzan una influencia significativa, accionistas con intereses específicos en la promoción o comercialización de inmuebles, o en actividades que, a juicio del Banco de España, sean de análoga naturaleza.

3. Las entidades de crédito que hayan emitido y tengan en circulación títulos hipotecarios y cuenten con servicios propios de tasación deberán constituir una comisión técnica que verificará el cumplimiento de los requisitos de independencia mencionados en el apartado anterior. Dicha comisión elaborará un informe anual, que deberá remitir al consejo de administración u órgano equivalente de la entidad, sobre el grado de cumplimiento de las citadas exigencias. El referido informe anual deberá ser remitido igualmente al Banco de España.

4. Las sociedades de tasación deberán someterse a auditoría de cuentas, ajustando el ejercicio económico al año natural. La revisión y verificación de sus documentos contables se realizará de acuerdo con lo previsto en las normas reguladoras de la auditoría de cuentas.»

Dos. Se modifica el apartado 2.a).1.ª del artículo tercero bis, que queda redactado como sigue:

«1.ª El incumplimiento, durante un período superior a tres meses, del requisito del capital social mínimo exigible para ejercer la actividad de tasación en la legislación del mercado hipotecario, así como, durante igual período, la ausencia, o la cobertura por importe inferior al exigible, del aseguramiento de la responsabilidad civil establecido en esa misma normativa.»

Tres. La letra a) del artículo tercero bis.4 queda redactada del siguiente modo:

«a) El Banco de España incoará obligatoriamente un procedimiento sancionador cuando exista una comunicación razonada de otro organismo o autoridad administrativa en la que se ponga de manifiesto que la prestación irregular de los servicios de tasación ha tenido repercusiones en su campo de actuación administrativa. Asimismo, el Consejo de Consumidores y Usuarios podrá solicitar al Banco de España la incoación de un procedimiento sancionador cuando, a su juicio, se ponga de manifiesto la prestación irregular de los servicios de tasación.»

Cuatro. El artículo tercero bis l) queda redactado del siguiente modo:

«Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación. El incumplimiento de esta obligación se entenderá en todo caso como infracción grave o muy grave de la entidad de crédito en los términos de los artículos 5.d) o 4.e), respectivamente, de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, respectivamente.»

Cinco. Los apartados 1 y 2 del artículo tercero ter quedan redactados como sigue:

«1. Toda persona física o jurídica que pretenda adquirir, directa o indirectamente, una participación significativa en una sociedad de tasación deberá informar previamente de ello al Banco de España. Asimismo, se deberá comunicar al Banco de España, en cuanto tengan conocimiento de ello, las adquisiciones o cesiones de participaciones en su capital que traspasen el nivel señalado en el apartado 2 de este artículo. Queda prohibida la adquisición o mantenimiento por parte de las entidades de crédito, de forma directa o indirecta, de una participación significativa en una sociedad de tasación. Idéntica prohibición de adquisición o mantenimiento de participaciones significativas en una sociedad de tasación se extenderá a todas

aquellas personas físicas o jurídicas relacionadas con la comercialización, propiedad, explotación o financiación de bienes tasados por la misma.

2. A los efectos de esta Ley se entenderá por participación significativa en una sociedad de tasación aquélla que alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 10 por cien del capital o de los derechos de voto de la sociedad.

También tendrá la consideración de participación significativa aquélla que, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad.»

Seis. El segundo párrafo del artículo quinto queda redactado del siguiente modo.

«El préstamo o crédito garantizado con esta hipoteca no podrá exceder del 60 por ciento del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley. El plazo de amortización del préstamo o crédito garantizado, cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual, no podrá exceder de treinta años.»

Siete. Se suprime el tercer párrafo del artículo quinto.

**Artículo 5.** *Modificación de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.*

La letra a) del apartado 1 de la disposición adicional primera queda redactada de la siguiente manera:

«a) que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.»

**Artículo 6.** *Fortalecimiento de la protección del deudor hipotecario en la comercialización de los préstamos hipotecarios.*

**(Derogado).**

## CAPÍTULO III

## Mejoras en el procedimiento de ejecución

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

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se añade un párrafo al apartado 1 del artículo 552 que queda redactado del siguiente modo:

«Cuando el tribunal apreciare que alguna de las cláusulas incluidas en un título ejecutivo de los citados en el artículo 557.1 pueda ser calificada como abusiva, dará audiencia por cinco días a las partes. Oídas éstas, acordará lo procedente en el plazo de los cinco días siguientes, conforme a lo previsto en el artículo 561.1.3.ª»

Dos. Se añade una causa 7.ª al apartado 1 del artículo 557 que queda redactado del siguiente modo:

«7.ª Que el título contenga cláusulas abusivas.»

Tres. Se añade un punto 3.ª al apartado 1 del artículo 561, que queda redactado del siguiente modo:

«3.ª Cuando se apreciase el carácter abusivo de una o varias cláusulas, el auto que se dicte determinará las consecuencias de tal carácter, decretando bien la

improcedencia de la ejecución, bien despachando la misma sin aplicación de aquéllas consideradas abusivas.»

Cuatro. Se añade un apartado 1 bis al artículo 575 que queda redactado del siguiente modo:

«1 bis. En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.»

Cinco. El artículo 579 queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 579.** *Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados.*

1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.

b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante.

Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Secretario judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior.»

Seis. El artículo 647.1 queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 647.** *Requisitos para pujar. Ejecutante licitador.*

1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.º Identificarse de forma suficiente.

2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3.º Presentar resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones o de que han prestado aval bancario por el 5 por ciento del valor de

tasación de los bienes. Cuando el licitador realice el depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 652.»

Siete. El artículo 654 queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 654.** *Pago al ejecutante, destino del remanente, imputación de pagos y certificación de deuda pendiente en caso de insuficiencia de la ejecución.*

1. El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución.

2. Se entregará al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez finalizada la realización forzosa de los bienes, satisfecho plenamente el ejecutante y pagadas las costas.

3. En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas.»

Ocho. El artículo 668 queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 668.** *Contenido del anuncio de la subasta.*

La subasta se anunciará con arreglo a lo previsto en el artículo 646, expresándose en los edictos la identificación de la finca, que se efectuará en forma concisa e incluyendo los datos registrales y la referencia catastral si la tuviera, la situación posesoria si le consta al juzgado, la valoración inicial para la subasta, determinada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 666 y los extremos siguientes:

1. Que la certificación registral y, en su caso, la titulación sobre el inmueble o inmuebles que se subastan está de manifiesto en la Oficina judicial sede del órgano de la ejecución.

2. Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos.

3. Que las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el sólo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, si el remate se adjudicare a su favor.

Asimismo la subasta se anunciará en el portal de subastas judiciales y electrónicas existentes y dependiente del Ministerio de Justicia. En la publicación del anuncio se hará expresa mención al portal y a la posibilidad de consulta más detallada de los datos.»

Nueve. El apartado 1 del artículo 670 queda redactado del siguiente modo:

«1. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.»

Diez. El artículo 671 queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 671.** *Subasta sin ningún postor.*

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.»

Once. El artículo 682 queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 682.** *Ámbito del presente capítulo.*

1. Las normas del presente Capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.

2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente Capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.»

Doce. Se modifica el artículo 691.2, que pasa tener la siguiente redacción:

«2. La subasta se anunciará, al menos, con veinte días de antelación. El señalamiento del lugar, día y hora para el remate se notificará al deudor, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el Registro o, en su caso, en la forma en que se haya practicado el requerimiento conforme a lo previsto en el artículo 686 de esta Ley. Durante dicho plazo cualquier interesado en la subasta podrá solicitar del tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles hipotecados, quien lo comunicará a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando el poseedor consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien hipotecado, podrá solicitar al tribunal una reducción de la deuda hipotecaria de hasta un 2 por cien del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado. El tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia del ejecutante por plazo no superior a cinco días, decidirá lo que proceda dentro del máximo deducible.»

Trece. El artículo 693 queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 693.** *Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos.*

1. Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de

pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.»

Catorce. El artículo 695 queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 695.** *Oposición a la ejecución.*

1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.ª Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2.ª Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.ª En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4.ª El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar cuatro días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1.ª y 3.ª del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en la causa 2.ª fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

De estimarse la causa 4.ª, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución o la inaplicación de una cláusula abusiva podrá interponerse recurso de apelación.

Fuera de estos casos, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno y sus efectos se circunscribirán exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicten.»

## CAPÍTULO IV

## Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

**Artículo 8.** *Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.*

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, queda modificado como sigue:

Uno. El artículo 2 queda redactado del siguiente modo:

«Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de su entrada en vigor, con excepción de las contenidas en los artículos 12 y 13, que serán de aplicación general.

Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán igualmente a los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.»

Dos. El artículo 3 queda redactado del siguiente modo:

«1. Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurran en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

El límite previsto en el párrafo anterior será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de cinco veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5; salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

3.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.

4.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del apartado a).

A efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

2. Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del Anexo, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.

c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

3. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 1 se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
2.º Últimas tres nóminas percibidas.
3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.
5.º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
3.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.»

Tres. Se introduce un nuevo artículo 3 bis con la siguiente redacción:

**«Artículo 3 bis.** *Fiadores e hipotecantes no deudores.*

Los fiadores e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.»

Cuatro. El artículo 4 queda redactado del siguiente modo:

«1. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.

2. Esta moderación de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente Real Decreto-ley.»

Cinco. El artículo 5 queda redactado del siguiente modo:

«1. El Código de Buenas Prácticas incluido en el Anexo será de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

2. La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 250.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 50.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;

b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 225.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 45.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;

c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 187.500 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 37.500 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;

d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 150.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 30.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.

A efectos de lo anterior se tendrán en cuenta las últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal. Asimismo se entenderán por personas a cargo, los descendientes y ascendientes y los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar que habiten en la misma vivienda y que dependan económicamente del deudor por percibir rentas inferiores al salario mínimo interprofesional.

No obstante, solo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del Código las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros;

b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros;

c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 euros;

d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 euros.

3. Las entidades comunicarán su adhesión a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. En los primeros diez días de los meses de enero, abril, julio y octubre, el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de entidades adheridas en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el «Boletín Oficial del Estado.

4. Desde la adhesión de la entidad de crédito, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

5. La novación del contrato tendrá los efectos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, con respecto a los préstamos y créditos novados.

6. La adhesión de la entidad se entenderá producida por un plazo de dos años, prorrogable automáticamente por períodos anuales, salvo denuncia expresa de la entidad adherida, notificada a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera con una antelación mínima de tres meses.

7. El contenido del Código de Buenas Prácticas resultará de aplicación exclusiva a las entidades adheridas, deudores y contratos a los que se refiere este Real Decreto-ley. No procederá, por tanto, la extensión de su aplicación, con carácter normativo o interpretativo, a ningún otro ámbito.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las entidades adheridas podrán con carácter puramente potestativo aplicar las previsiones del Código de Buenas Prácticas a deudores distintos de los comprendidos en el artículo 3 y podrán, en todo caso, en la aplicación del Código, mejorar las previsiones contenidas en el mismo.

9. Las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas habrán de informar adecuadamente a sus clientes sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en el Código. Esta información habrá de facilitarse especialmente en su red comercial de oficinas. En particular, las entidades adheridas deberán comunicar por escrito la existencia de este Código, con una descripción concreta de su contenido, y la posibilidad de acogerse a él para aquellos clientes que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de su deuda hipotecaria.»

Seis. El artículo 6 queda redactado del siguiente modo:

«1. El cumplimiento del Código de Buenas Prácticas por parte de las entidades adheridas será supervisado por una comisión de control constituida al efecto.

2. La comisión de control estará integrada por once miembros:

a) Uno nombrado por el Ministerio de Economía y Competitividad con al menos rango de Director General, que presidirá la comisión y tendrá voto de calidad.

b) Uno designado por el Banco de España, que actuará como Secretario.

c) Uno designado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

d) Un juez designado por el Consejo General del Poder Judicial.

e) Un Secretario Judicial designado por el Ministerio de Justicia.

f) Un Notario designado por el Consejo General del Notariado.

g) Uno designado por el Instituto Nacional de Estadística.

h) Uno designado por la Asociación Hipotecaria Española.

i) Uno designado por el Consejo de Consumidores y Usuarios.

j) Dos designados por las asociaciones no gubernamentales que determinará el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, que realicen labores de acogida.

La comisión de control determinará sus normas de funcionamiento y se reunirá cada vez que sea convocada por su Presidente, por propia iniciativa o a instancia de cuatro de sus miembros. Estará, asimismo, facultada para establecer su propio régimen de convocatorias.

3. Para la válida constitución de la comisión a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y adopción de decisiones, será necesaria la asistencia de, al menos, cinco de sus miembros, siempre que entre ellos figure el Presidente. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría de sus miembros.

4. La comisión de control recibirá y evaluará la información que, en relación con los apartados 5 y 6, le traslade el Banco de España y publicará semestralmente un informe en el que evalúe el grado de cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. Este informe deberá remitirse a la Comisión de Economía y Competitividad del Congreso de los Diputados.

Asimismo, corresponderá a esta comisión la elaboración del modelo normalizado de declaración responsable a que se refiere la letra d) del artículo 3.3.

5. Las entidades adheridas remitirán al Banco de España, con carácter mensual, la información que les requiera la comisión de control. Esta información incluirá, en todo caso:

a) El número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del Código de Buenas Prácticas, con el desglose que se considere adecuado para valorar el funcionamiento del Código.

b) Información relativa a los procedimientos de ejecución hipotecaria sobre viviendas de personas físicas.

c) Información relativa a las prácticas que lleven a cabo las entidades en relación con el tratamiento de la deuda hipotecaria vinculada a la vivienda de las personas físicas.

d) Las reclamaciones tramitadas conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

La Comisión de Control podrá igualmente requerir a las entidades adheridas cualquier otra información que considere apropiada en relación con la protección de deudores hipotecarios.

6. Podrán formularse ante el Banco de España las reclamaciones derivadas del presunto incumplimiento por las entidades de crédito del Código de Buenas Prácticas, las cuales recibirán el mismo tratamiento que las demás reclamaciones cuya tramitación y resolución corresponde al citado Banco de España.

7. La Comisión podrá analizar y elevar al Gobierno propuestas relativas a la protección de los deudores hipotecarios.»

Siete. Se introduce un nuevo Capítulo VI con la siguiente redacción:

«CAPÍTULO VI

**Régimen sancionador**

**Artículo 15.** *Régimen sancionador.*

Lo previsto en los apartados 4 y 9 del artículo 5, y en el artículo 6.5 tendrá la condición de normativa de ordenación y disciplina, conforme a lo previsto en la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, y el incumplimiento de las obligaciones que derivan de los mismos se considerará infracción grave, que se sancionará de acuerdo con lo establecido en dicha Ley.»

Ocho. El Anexo queda redactado del siguiente modo:

**«ANEXO**

**Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual**

1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.

a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

b) En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud anterior junto con la documentación a que se refiere la letra anterior, la entidad deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas contenidas en esta letra. Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá

presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

i. Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.

ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.

iii. Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.

Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

c) En el plan de reestructuración la entidad advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan conforme al criterio previsto en el apartado siguiente o que, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en el siguiente apartado.

2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita:

i. Reducción en un 25 por cien.

ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

c) Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

a) En el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar

la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

b) La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

c) El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 por cien.

d) Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.

e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

4. Publicidad del Código de Buenas Prácticas.

Las entidades garantizarán la máxima difusión del contenido del Código de Buenas Prácticas, en particular, entre sus clientes.»

**Disposición adicional primera.** *Fondo social de viviendas.*

1. Se encomienda al Gobierno que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario cuando concurran las circunstancias previstas en el artículo 1 de esta Ley. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban.

2. El ámbito de cobertura del fondo social de viviendas se podrá ampliar a personas que se encuentren en circunstancias de vulnerabilidad social distintas a las previstas en el artículo 1 de esta Ley.

3. Un cinco por ciento de las viviendas que integren el fondo se podrá destinar a personas que, siendo propietarias de su vivienda habitual y reuniendo las circunstancias previstas en los apartados anteriores, hayan sido desalojadas por impago de préstamos no hipotecarios.

**Disposición adicional segunda.** *Informe del Banco de España sobre la independencia de las sociedades de tasación.*

En el plazo de tres meses desde la aprobación de esta Ley, el Banco de España remitirá al Gobierno un informe en el que se analicen las posibles medidas a impulsar para, en aras de garantizar la estabilidad financiera y el correcto funcionamiento del mercado hipotecario, se fortalezca la independencia en el ejercicio de la actividad de las sociedades de tasación y la calidad de sus valoraciones de bienes inmuebles.

**Disposición adicional tercera.** *Publicación por el Banco de España de la Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario.*

En el plazo de dos meses desde la aprobación de esta Ley, el Banco de España publicará la «Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario» a la que se refiere el artículo 20 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

**Disposición adicional cuarta.** *Exención de devolución de ayudas y beneficios fiscales.*

A los beneficiarios de ayudas estatales para la adquisición de viviendas acogidas a financiación estatal protegida, no se les exigirá la autorización administrativa ni el reintegro a la Administración General del Estado de las ayudas recibidas ni de las exenciones o bonificaciones tributarias otorgadas cuando la vivienda protegida sea objeto de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Tampoco se exigirá a los adquirentes de viviendas acogidas a financiación estatal de protección oficial la devolución de las ayudas otorgadas siempre que, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos, se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes estatales de vivienda aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres.

Las previsiones contenidas en esta Disposición adicional no implicaran la modificación del régimen jurídico de calificación de la vivienda ni el resto de condiciones aplicables a la misma.

**Disposición transitoria primera.** *Procedimientos en curso.*

Esta Ley será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento.

**Disposición transitoria segunda.** *Intereses de demora de hipotecas constituidas sobre vivienda habitual.*

La limitación de los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre vivienda habitual prevista en el artículo 3 apartado Dos será de aplicación a las hipotecas constituidas con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Asimismo, dicha limitación será de aplicación a los intereses de demora previstos en los préstamos con garantía de hipoteca sobre vivienda habitual, constituidos antes de la entrada en vigor de la Ley, que se devenguen con posterioridad a la misma, así como a los que habiéndose devengado en dicha fecha no hubieran sido satisfechos.

En los procedimientos de ejecución o venta extrajudicial iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley, y en los que se haya fijado ya la cantidad por la que se solicita que se despache ejecución o la venta extrajudicial, el Secretario judicial o el Notario dará al ejecutante un plazo de 10 días para que recalcule aquella cantidad conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.»

**Disposición transitoria tercera.** *Régimen de participaciones significativas en una sociedad de tasación.*

Las entidades de crédito, así como las personas físicas o jurídicas relacionadas con la comercialización, propiedad, explotación o financiación de bienes tasados por aquellas, deberán reducir sus participaciones en las sociedades de tasación en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 ter de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, en el plazo máximo de 1 año desde la entrada en vigor de esta Ley.

**Disposición transitoria cuarta.** *Régimen transitorio en los procesos de ejecución.*

1. La modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introducidas por la presente Ley serán de aplicación a los procesos de ejecución iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar.

2. En todo caso, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que haya transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la

existencia de las nuevas causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El plazo preclusivo de un mes se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley y la formulación de las partes del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta Disposición transitoria se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. Asimismo, en los procedimientos ejecutivos en curso en los que, a la entrada en vigor de esta Ley, ya se haya iniciado el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán del mismo plazo preclusivo de un mes previsto en el apartado anterior para formular oposición basada en la existencia de cualesquiera causas de oposición previstas en los artículos 557 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. La publicidad de la presente Disposición tendrá el carácter de comunicación plena y válida a los efectos de notificación y cómputo de los plazos previstos en los apartados 2 y 3 de este artículo, no siendo necesario en ningún caso dictar resolución expresa al efecto.

5. Lo dispuesto en el artículo 579.2 a) de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil será de aplicación a las adjudicaciones de vivienda habitual realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, siempre que a esa fecha no se hubiere satisfecho completamente la deuda y que no hayan transcurrido los plazos del apartado 2 a) del citado artículo. En estos casos, los plazos anteriores que vencieran a lo largo de 2013 se prolongarán hasta el 1 de enero de 2014.

La aplicación de lo previsto en este apartado no supondrá en ningún caso la obligación del ejecutante de devolver las cuantías ya percibidas del ejecutado.

**Disposición transitoria quinta.** *Venta extrajudicial.*

Lo previsto en el artículo 3.Tres se aplicará a las ventas extrajudiciales de bienes hipotecados que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, cualquiera que fuese la fecha en que se hubiera otorgado la escritura de constitución de hipoteca.

En las ventas extrajudiciales iniciadas antes de la entrada en vigor de la presente Ley y en las que no se haya producido la adjudicación del bien hipotecado, el Notario acordará su suspensión cuando, en el plazo preclusivo de un mes desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley, cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez competente, conforme a lo previsto por el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, el carácter abusivo de alguna cláusula del contrato de préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que determine la cantidad exigible.

**Disposición transitoria sexta.** *Constitución de la Comisión de Control del Código de Buenas Prácticas.*

La Comisión de Control del Código de Buenas Prácticas habrá de constituirse y celebrar su primera reunión, con la composición prevista en el apartado 6 del artículo 8, en el plazo máximo de un mes a partir de la entrada en vigor de esta Ley.

**Disposición transitoria séptima.** *Aplicación del Código de Buenas Prácticas.*

Los procedimientos de aplicación del Código de Buenas Prácticas iniciados y no finalizados antes de la entrada en vigor de esta Ley, se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, incorporando las adaptaciones necesarias para ajustarse a los cambios que introduce esta Ley en el Código, a partir de que la entidad comunique su adhesión.

La aplicación de las modificaciones de este Código en ningún caso implicará un empeoramiento de la situación para el deudor, en relación con la protección que hubiera recibido de acuerdo con la antigua redacción del Código.

**Disposición transitoria octava.** *Adhesión al Código de Buenas Prácticas.*

Las entidades comunicarán su adhesión a las modificaciones introducidas en el Código de Buenas Prácticas por esta Ley a la Secretaria General del Tesoro y Política Financiera. En los primeros diez días de los meses de enero, abril, julio y octubre, el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de las entidades adheridas a dichas modificaciones en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el Boletín Oficial del Estado.

Las entidades que se hubieran adherido al Código de Buenas Prácticas aprobado por el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y no se adhieran a las modificaciones introducidas en el mismo por esta Ley seguirán obligadas en los términos de dicho Real Decreto Ley, en su versión originaria.

**Disposición transitoria novena.** *Límite de emisión de cédulas hipotecarias.*

Los préstamos y créditos hipotecarios con plazo de amortización superior a 30 años formalizados por las entidades con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y que cumpliesen el resto de requisitos contenidos en la Sección II de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, seguirán perteneciendo, hasta su completa amortización, a la cartera de préstamos y créditos elegibles a efectos del cálculo del límite de emisión de cédulas hipotecarias contenido en el artículo 16 de dicha Ley.

**Disposición transitoria décima.** *Aplicaciones de las exenciones de devolución de ayudas y beneficios fiscales relativos a Viviendas de Protección Oficial.*

Lo previsto en la disposición adicional cuarta será de aplicación tanto a los procedimientos iniciados a la entrada en vigor de esta Ley como a aquellos otros que, habiéndose iniciado antes de dicha fecha, no hayan finalizado.

**Disposición final primera.** *Modificación del Texto Refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre.*

Se añade una Disposición adicional séptima en los términos siguientes:

> **«Disposición adicional séptima.** *Disponibilidad de los planes de pensiones en caso de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual.*
>
> Durante el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, excepcionalmente, los partícipes de los planes de pensiones podrán hacer efectivos sus derechos consolidados en el supuesto de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual del partícipe. Reglamentariamente podrán regularse las condiciones y términos en que podrán hacerse efectivos los derechos consolidados en dicho supuesto, debiendo concurrir al menos los siguientes requisitos:
>
> a) Que el partícipe se halle incurso en un procedimiento de ejecución forzosa judicial, administrativa o venta extrajudicial para el cumplimiento de obligaciones, en el que se haya acordado proceder a la enajenación de su vivienda habitual.
>
> b) Que el participe no disponga de otros bienes, derechos o rentas en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda objeto de la ejecución y evitar la enajenación de la vivienda.
>
> c) Que el importe neto de sus derechos consolidados en el plan o planes de pensiones sea suficiente para evitar la enajenación de la vivienda.
>
> El reembolso de derechos consolidados se hará efectivo a solicitud del partícipe, en un pago único en la cuantía necesaria para evitar la enajenación de la vivienda, sujetándose al régimen fiscal establecido para las prestaciones de los planes de pensiones. El reembolso deberá efectuarse dentro del plazo máximo de siete días

hábiles desde que el partícipe presente la documentación acreditativa correspondiente.

El Gobierno, a propuesta del Ministro de Economía y Competitividad, podrá ampliar el plazo previsto en esta Disposición para solicitar el cobro de los planes de pensiones en caso de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual o establecer nuevos periodos a tal efecto, teniendo en cuenta las necesidades de renta disponible ante la situación de endeudamiento derivada de las circunstancias de la economía.

Lo dispuesto en esta Disposición será igualmente aplicable a los asegurados de los planes de previsión asegurados, planes de previsión social empresarial y mutualidades de previsión social a que se refiere el artículo 51 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en general a los seguros colectivos que instrumentan compromisos por pensiones en los que se haya transmitido a los asegurados la titularidad de los derechos derivados de las primas pagadas por la empresa así como respecto a los derechos correspondientes a primas pagadas por aquellos.»

**Disposición final segunda.** *Modificación del Texto Refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, en los siguientes términos:

«3. En los seguros de vida en que el tomador asume el riesgo de la inversión se informará de forma clara y precisa acerca de que el importe que se va a percibir depende de fluctuaciones en los mercados financieros, ajenos al control del asegurador y cuyos resultados históricos no son indicadores de resultados futuros.

En aquéllas modalidades de seguro de vida en las que el tomador no asuma el riesgo de la inversión se informará de la rentabilidad esperada de la operación, considerando todos los costes. Las modalidades a las que resulta aplicable así como la metodología de cálculo de la rentabilidad esperada se determinarán reglamentariamente.»

**Disposición final tercera.** *Títulos competenciales.*

Esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en las reglas 6.ª, 8.ª, 11.ª, 13.ª y 14.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil y procesal, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y hacienda general y Deuda del Estado, respectivamente.

**Disposición final cuarta.** *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 24

## Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 18, de 21 de enero de 2017
Última modificación: 20 de octubre de 2021
Referencia: BOE-A-2017-653

I

En los últimos años desde el Gobierno y las Cortes Generales se han abordado un gran número de iniciativas que regulan distintos aspectos de los créditos hipotecarios, especialmente para paliar y afrontar la problemática social de las ejecuciones hipotecarias y la vivienda, agudizada por la crisis económica que ha atravesado España. La regulación de la Unión Europea de protección de los consumidores y los pronunciamientos de los tribunales nacionales y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea han servido también para que la normativa española haya realizado avances significativos en esta materia.

Siguiendo esta línea, el presente real decreto-ley pretende avanzar en las medidas dirigidas a la protección a los consumidores estableciendo un cauce que les facilite la posibilidad de llegar a acuerdos con las entidades de crédito con las que tienen suscrito un contrato de préstamo o crédito con garantía hipotecaria que solucionen las controversias que se pudieran suscitar como consecuencia de los últimos pronunciamientos judiciales en materia de cláusulas suelo y, en particular, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016, en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15.

II

El 9 de mayo de 2013 el Tribunal Supremo analizó en su sentencia n.º 241/2013, en el marco de una acción colectiva ejercitada por una asociación de consumidores contra varias entidades bancarias, el carácter abusivo de las cláusulas suelo, declarando su nulidad. Sin embargo, la declaración de nulidad no afectaría ni a las situaciones definitivamente decididas por resoluciones judiciales con fuerza de cosa juzgada ni a las cantidades satisfechas antes del 9 de mayo de 2013.

El Tribunal Supremo consideró que las cláusulas examinadas, las denominadas cláusulas suelo, si bien superaban el control de transparencia formal a efectos de su inclusión como condición general de los contratos, no superaban en cambio el control de transparencia materialexigible en las cláusulas de los contratos suscritos con consumidores, y declaró la nulidad de las cláusulas, pero no de los contratos en los que se insertaban, cuya subsistencia mantuvo pese a aquella declaración de nulidad parcial.

El Tribunal Supremo limitó temporalmente la retroactividad y se fundó en tres motivos: i) las cláusulas suelo no se consideran abusivas en sí mismas, sino que su abusividad deriva

de la falta de transparencia material o sustantiva sobre el concreto contenido en su incorporación al contrato; ii) la buena fe del círculo de los interesados –toda vez que las entidades de crédito habían cumplido con la normativa sectorial sobre transparencia–; y iii) el hecho, que el Tribunal Supremo calificó como notorio, de que dicha retroactividad causaría grave trastorno al orden público económico.

La limitación de la eficacia retroactiva fue confirmada por el Tribunal Supremo en sentencia de 25 de marzo de 2015 en el seno de una acción individual interpuesta frente a una de las entidades parte en el proceso judicial resuelto por la sentencia de 9 de mayo de 2013. Fijó como doctrina que, cuando en aplicación de la doctrina fijada en la sentencia de 2013 se declare abusiva una cláusula suelo, la devolución al prestatario se efectuará a partir de la fecha de publicación de la sentencia de 2013.

No obstante, diversos tribunales españoles cuestionaron ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la base del Derecho de la Unión Europea mediante diversos reenvíos prejudiciales. El 21 de diciembre de 2016 el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha dictado sentencia en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C- 308/15 dando respuesta esas cuestiones prejudiciales.

En ella, el Tribunal de Justicia ha fallado que el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una jurisprudencia nacional que limita en el tiempo los efectos restitutorios vinculados a la declaración del carácter abusivo, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de dicha directiva, de una cláusula contenida en un contrato celebrado con un consumidor por un profesional, circunscribiendo tales efectos restitutorios exclusivamente a las cantidades pagadas indebidamente en aplicación de tal cláusula con posterioridad al pronunciamiento de la resolución judicial mediante la que se declaró el carácter abusivo de la cláusula en cuestión.

El Tribunal de Justicia ha fundamentado el fallo en dos razonamientos esenciales. En primer lugar, la sentencia considera que la apreciación de la abusividad por falta de transparencia material que realizó el Tribunal Supremo tiene por fundamento el artículo 4, apartado 2 de la directiva en relación con el artículo 3, y que no cabe apreciar que el Tribunal Supremo hubiera ido más allá del ámbito definido por la propia directiva. Y, en segundo lugar, afirma que la cláusula contractual declarada abusiva nunca ha existido, de modo que ha de restaurarse la situación de hecho y de Derecho en que se encontraría el consumidor en esta situación, toda vez que, de otro modo, se pondría en cuestión el efecto disuasorio pretendido por el artículo 6 de la mencionada norma europea.

III

Como es previsible que el reciente pronunciamiento del Tribunal de Justicia de la Unión Europea suponga el incremento de las demandas de consumidores afectados solicitando la restitución de las cantidades pagadas en aplicación de las cláusulas suelo, resulta de extraordinaria y urgente necesidad arbitrar un cauce sencillo y ordenado, de carácter voluntario para el consumidor, que facilite que pueda llegar a un acuerdo con la entidad de crédito que les permita solucionar sus diferencias mediante la restitución de dichas cantidades.

En este sentido, es importante resaltar que la medida trata, además, de evitar que se produzca un aumento de los litigios que tendrían que ser afrontados por la jurisdicción civil, con un elevado coste a la Administración de Justicia por cada pleito y un impacto perjudicial para su funcionamiento en forma de incremento sustancial del tiempo de duración de los procedimientos.

Con esta reforma se pretende una intervención y regulación mínima, dando a los consumidores un instrumento que les permita obtener una rápida respuesta a sus reclamaciones. En esta línea es preferible una previsión especial y coyuntural, adicional a las normas procesales, mercantiles y civiles. Según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, en ausencia de normas de la Unión Europea para el reconocimiento de un derecho reconocido por el Derecho de la Unión, corresponde al sistema jurídico interno de cada Estado miembro, de conformidad con el principio de autonomía procesal, designar los órganos competentes y establecer la regulación procedimental de los recursos destinados a la salvaguardia de esos derechos. No obstante, los Estados miembros son responsables de garantizar que esos

derechos sean protegidos de manera efectiva en cada caso. La decisión de la autoridad se rige por el derecho nacional a condición, sin embargo, de que sus disposiciones no sean menos favorables que las que rigen situaciones similares de carácter interno (principio de equivalencia) y de que no hagan imposible en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio de los derechos que confiere el ordenamiento jurídico de la Unión (principio de efectividad).

Las medidas que se adoptan respetan las exigencias de estos principios. Desde el punto de vista del principio de equivalencia, se trata de medidas adicionales a las establecidas en el ordenamiento jurídico, con el fin de facilitar una solución ágil y satisfactoria para el consumidor. Desde el punto de vista del principio de efectividad, las medidas no solo facilitan en la práctica el restablecimiento de los derechos de los consumidores, sino que además dejan a salvo el derecho del consumidor a obtener una tutela judicial efectiva de su derecho ante los Tribunales nacionales.

El principio inspirador del mecanismo que se pone en marcha es la voluntariedad a la hora de acceder a un procedimiento de solución extrajudicial con carácter previo a la interposición de la demanda judicial, sin coste adicional para el consumidor e imperativo de atender por parte de las entidades de crédito. Dicha voluntariedad consigue evitar un posible conflicto con una interpretación exigente del derecho de acceso a la jurisdicción del artículo 24 de la Constitución Española. No obstante, se prevé que, durante el tiempo en que se sustancie la reclamación previa, las partes no podrán ejercitar contra la otra ninguna acción judicial o extrajudicial en relación con su objeto, con el ánimo de evitar prácticas de mala fe que solo persiguieran desde un primer momento entablar acciones judiciales.

Con el fin de determinar si la cláusula suelo está incluida en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley, se consideran como criterios a destacar, entre otros, los establecidos en la citada sentencia del Tribunal Supremo n.º 241/2013: la creación de la apariencia de un contrato de préstamo a interés variable en el que las oscilaciones a la baja del índice de referencia, repercutirán en una disminución del precio del dinero; la falta de información suficiente de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato; la creación de la apariencia de que el suelo tiene como contraprestación inescindible la fijación de un techo; su eventual ubicación entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor; la ausencia de simulaciones de escenarios diversos, relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar, en fase precontractual; y la inexistencia de advertencia previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos de la propia entidad.

En fase judicial, se establecen medidas respecto a las costas procesales que incentiven el reconocimiento extrajudicial del derecho del consumidor y el allanamiento por parte de las entidades de crédito. En suma, las medidas adoptadas persiguen que el consumidor vea restablecido su derecho en el plazo más breve posible evitándole tener que agotar un proceso judicial que se dilate en el tiempo.

Adicionalmente, se regula el tratamiento fiscal de las cantidades percibidas por la devolución de las cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos derivadas de acuerdos celebrados con las entidades financieras, a cuyo fin se modifica la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

IV

Por todo ello, en el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza, finalidad y por el contexto en que se dictan, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuesto habilitante para recurrir a este tipo de norma.

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución, a propuesta del Ministro de Economía, Industria y Competitividad y del Ministro de Justicia, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 20 de enero de 2017,

DISPONGO:

**Artículo 1.** *Objeto.*

El presente real decreto-ley tiene como objeto el establecimiento de medidas que faciliten la devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor a las entidades de crédito en aplicación de determinadas cláusulas suelo contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.

**Artículo 2.** *Ámbito de aplicación.*

1. Las medidas previstas en este real decreto-ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria que incluyan una cláusula suelo cuyo prestatario sea un consumidor.

2. Se entenderá por consumidor cualquier **persona física** que reúna los requisitos previstos en el artículo 3 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el inciso destacado del apartado 2 por Sentencia del TC 156/2021, de 16 de septiembre. Ref. BOE-A-2021-17105

3. Se entenderá por cláusula suelo cualquier estipulación incluida en un contrato de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria a tipo variable, o para el tramo variable de otro tipo de préstamo, que limite a la baja la variabilidad del tipo de interés del contrato.

**Artículo 3.** *Reclamación previa.*

1. Las entidades de crédito deberán implantar un sistema de reclamación previa a la interposición de demandas judiciales, que tendrá carácter voluntario para el consumidor y cuyo objeto será atender a las peticiones que éstos formulen en el ámbito de este real decreto-ley. Las entidades de crédito deberán garantizar que ese sistema de reclamación es conocido por todos los consumidores que tuvieran incluidas cláusula suelo en su préstamo hipotecario.

2. Recibida la reclamación, la entidad de crédito deberá efectuar un cálculo de la cantidad a devolver y remitirle una comunicación al consumidor desglosando dicho cálculo; en ese desglose la entidad de crédito deberá incluir necesariamente las cantidades que correspondan en concepto de intereses. En el caso en que la entidad considere que la devolución no es procedente, comunicará las razones en que se motiva su decisión, en cuyo caso se dará por concluido el procedimiento extrajudicial.

3. El consumidor deberá manifestar si está de acuerdo con el cálculo. Si lo estuviera, la entidad de crédito acordará con el consumidor la devolución del efectivo.

4. El plazo máximo para que el consumidor y la entidad lleguen a un acuerdo y se ponga a disposición del primero la cantidad a devolver será de tres meses a contar desde la presentación de la reclamación. A efectos de que el consumidor pueda adoptar las medidas que estime oportunas, se entenderá que el procedimiento extrajudicial ha concluido sin acuerdo:

a) Si la entidad de crédito rechaza expresamente la solicitud del consumidor.

b) Si finaliza el plazo de tres meses sin comunicación alguna por parte de la entidad de crédito al consumidor reclamante.

c) Si el consumidor no está de acuerdo con el cálculo de la cantidad a devolver efectuado por la entidad de crédito o rechaza la cantidad ofrecida.

d) Si transcurrido el plazo de tres meses no se ha puesto a disposición del consumidor de modo efectivo la cantidad ofrecida.

5. Las entidades de crédito informarán a sus clientes de que las devoluciones acordadas pueden generar obligaciones tributarias. Asimismo, comunicarán a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la información relativa a las devoluciones acordadas.

6. Las partes no podrán ejercitar entre sí ninguna acción judicial o extrajudicial en relación con el objeto de la reclamación previa durante el tiempo en que esta se sustancie. Si se interpusiera demanda con anterioridad a la finalización del procedimiento y con el mismo objeto que la reclamación de este artículo, cuando se tenga constancia, se producirá la suspensión del proceso hasta que se resuelva la reclamación previa.

**Artículo 4.** *Costas procesales.*

1. Solamente si el consumidor rechazase el cálculo de la cantidad a devolver o declinase, por cualquier motivo, la devolución del efectivo e interpusiera posteriormente demanda judicial en la que obtuviese una sentencia más favorable que la oferta recibida de dicha entidad, se impondrá la condena en costas a esta.

Téngase en cuenta que el apartado 1 no es inconstitucional interpretado en los términos del fundamento jurídico 11, apartado a), de la Sentencia del TC 156/2021, de 16 de septiembre. Ref. BOE-A-2021-17105

2. **(Anulado)**

3. En lo no previsto en este precepto, se estará a lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

**Disposición adicional primera.** *Régimen de adaptación de las entidades de crédito.*

1. Las entidades de crédito deberán adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento a las previsiones contenidas en este real decreto-ley en el plazo de un mes y estarán obligadas a articular procedimientos ágiles que les permitan la rápida resolución de las reclamaciones.

2. Las entidades deberán disponer de un departamento o servicio especializado que tenga por objeto atender las reclamaciones presentadas en el ámbito de este real decreto-ley, y deberán poner a disposición de sus clientes, en todas las oficinas abiertas al público, así como en sus páginas web, la información siguiente:

a) La existencia del departamento o servicio, con indicación de su dirección postal y electrónica, encargado de la resolución de las reclamaciones.

b) La obligación por parte de la entidad de atender y resolver las reclamaciones presentadas por sus clientes, en el plazo de tres meses desde su presentación en el departamento o servicio correspondiente.

c) Referencias a la normativa de transparencia y protección del cliente de servicios financieros.

d) La existencia de este procedimiento, con una descripción concreta de su contenido, y la posibilidad de acogerse a él para aquellos clientes que tengan las cláusulas suelo a que se refiere este real decreto-ley incluidas en sus contratos.

3. Los consumidores incluidos en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley podrán presentar sus reclamaciones desde su entrada en vigor. El plazo de tres meses previsto en el artículo 3.4 no comenzará a contar hasta la efectiva adopción de las medidas necesarias para su cumplimiento, o haya transcurrido un mes sin que la entidad hubiera puesto en marcha el departamento correspondiente.

**Disposición adicional segunda.** *Medidas compensatorias distintas de la devolución del efectivo.*

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 3, una vez convenida la cantidad a devolver, el consumidor y la entidad de crédito podrán acordar la adopción de una medida compensatoria distinta de la devolución del efectivo. En este caso la entidad de crédito deberá suministrarle una valoración que le permita conocer el efecto de la medida compensatoria y concederle un plazo de quince días para que manifieste su conformidad.

2. La aceptación de una medida compensatoria requerirá que el consumidor haya recibido información suficiente y adecuada sobre la cantidad a devolver, la medida compensatoria y el valor económico de esa medida. La aceptación de la medida compensatoria informada con esta extensión deberá ser manuscrita y en documento aparte en el que también quede constancia del cumplimiento del plazo previsto en el apartado anterior.

**Disposición adicional tercera.** *Gratuidad del procedimiento extrajudicial y reducción de aranceles.*

El procedimiento de reclamación extrajudicial tendrá carácter gratuito. La formalización de la escritura pública y la inscripción registral que, en su caso, pudiera derivarse del acuerdo entre la entidad financiera y el consumidor devengará exclusivamente los derechos arancelarios notariales y registrales correspondientes, de manera respectiva, a un documento sin cuantía y a una inscripción mínima, cualquiera que sea la base.

**Disposición transitoria única.** *Procedimientos judiciales en curso.*

En los procedimientos judiciales en curso a la entrada en vigor de este real decreto-ley en los que se dirima una pretensión incluida en su ámbito, ejercida por uno o varios consumidores frente a una entidad de crédito, las partes de común acuerdo se podrán someter al procedimiento establecido en el artículo 3, solicitando la suspensión del proceso, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente real decreto-ley.

**Disposición final primera.** *Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.*

Con efectos desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y ejercicios anteriores no prescritos, se añade una nueva disposición adicional cuadragésima quinta a la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, con la siguiente redacción:

> **«Disposición adicional cuadragésima quinta.** *Tratamiento fiscal de las cantidades percibidas por la devolución de las cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos derivadas de acuerdos celebrados con las entidades financieras o del cumplimiento de sentencias o laudos arbitrales.*
>
> 1. No se integrará en la base imponible de este Impuesto la devolución derivada de acuerdos celebrados con entidades financieras, en efectivo o a través de otras medidas de compensación, junto con sus correspondientes intereses indemnizatorios, de las cantidades previamente satisfechas a aquellas en concepto de intereses por la aplicación de cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos.
>
> 2. Las cantidades previamente satisfechas por el contribuyente objeto de la devolución prevista en el apartado 1 anterior, tendrán el siguiente tratamiento fiscal:
>
> a) Cuando tales cantidades, en ejercicios anteriores, hubieran formado parte de la base de la deducción por inversión en vivienda habitual o de deducciones establecidas por la Comunidad Autónoma, se perderá el derecho a practicar la deducción en relación con las mismas, debiendo sumar a la cuota líquida estatal y autonómica, devengada en el ejercicio en el que se hubiera celebrado el acuerdo con la entidad financiera, exclusivamente las cantidades indebidamente deducidas en los ejercicios respecto de los que no hubiera prescrito el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación, en los términos

previstos en el artículo 59 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, sin inclusión de intereses de demora.

No resultará de aplicación la adición prevista en el párrafo anterior respecto de la parte de las cantidades que se destine directamente por la entidad financiera, tras el acuerdo con el contribuyente afectado, a minorar el principal del préstamo.

b) Cuando tales cantidades hubieran tenido la consideración de gasto deducible en ejercicios anteriores respecto de los que no hubiera prescrito el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación, se perderá tal consideración, debiendo practicarse autoliquidación complementaria correspondiente a tales ejercicios, sin sanción, ni intereses de demora, ni recargo alguno en el plazo comprendido entre la fecha del acuerdo y la finalización del siguiente plazo de presentación de autoliquidación por este Impuesto.

c) Cuando tales cantidades hubieran sido satisfechas por el contribuyente en ejercicios cuyo plazo de presentación de autoliquidación por este Impuesto no hubiera finalizado con anterioridad al acuerdo de devolución de las mismas celebrado con la entidad financiera, así como las cantidades a que se refiere el segundo párrafo de la letra a anterior, no formarán parte de la base de deducción por inversión en vivienda habitual ni de deducción autonómica alguna ni tendrán la consideración de gasto deducible.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores será igualmente de aplicación cuando la devolución de cantidades a que se refiere el apartado 1 anterior hubiera sido consecuencia de la ejecución o cumplimiento de sentencias judiciales o laudos arbitrales.»

**Disposición final segunda.** *Título competencial.*

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en los artículos 149.1.6.ª, 11.ª, 13.ª y 14.ª de la Constitución que atribuyen al Estado las competencias sobre legislación mercantil, procesal, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, y hacienda general y Deuda del Estado, respectivamente.

**Disposición final tercera.** *Habilitación normativa.*

Se habilita al Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de esta norma. En particular, se podrá regular:

a) La existencia de un órgano de seguimiento, control y evaluación de las reclamaciones efectuadas en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley y su régimen jurídico. Este órgano, que deberá emitir un informe semestral sobre su actuación, contará con la participación de representantes de los consumidores y de la abogacía. Este órgano de seguimiento recabará de las entidades de crédito la información necesaria para constatar que la comunicación previa prevista en este real decreto-ley se ha realizado, especialmente a personas vulnerables. Este órgano de seguimiento podrá proponer las medidas a su juicio necesarias para impulsar una correcta implantación del mecanismo extrajudicial previsto en este real decreto-ley.

b) La extensión del ámbito de aplicación a otros consumidores relacionados con el prestatario de contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.

**Disposición final cuarta.** *Entrada en vigor.*

Este real decreto-ley entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 25

## Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 65, de 16 de marzo de 2019
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2019-3814

FELIPE VI

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley:

### PREÁMBULO

I

La regulación de los contratos de crédito inmobiliario desempeña un papel relevante en la estabilidad económica y es un instrumento de cohesión social. El sistema hipotecario español y, en particular, el régimen de concesión de préstamos y créditos con garantía hipotecaria inmobiliaria, ha hecho posible que numerosas familias españolas puedan disfrutar de viviendas en propiedad y que lo hagan en una proporción superior a la de muchos países de nuestro entorno. Garantizar un régimen jurídico seguro, ágil y eficaz, que proteja este tipo de operaciones es una exigencia que deriva no sólo de las obligaciones impuestas por el Derecho de la Unión Europea, sino de los indudables beneficios que supone para la economía de un país. Tanto la protección de las transacciones como la seguridad jurídica generan crédito para los individuos, lo que redunda en el crecimiento de la economía. Así mismo, el acceso a la propiedad consolida la libertad y responsabilidad de los individuos como ciudadanos. En este proceso el acceso al crédito hipotecario es un elemento clave en el éxito del régimen de propiedad de España.

II

Partiendo de estas consideraciones, esta Ley tiene como objeto la trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.

Además, vista la experiencia hasta la fecha, y al objeto de la recuperación de la confianza de los prestatarios, se introducen previsiones cuya finalidad es la de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, así como el justo equilibrio entre las partes.

La Directiva 2014/17/UE reconoce en su considerando (3) que «La crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero, (...) y puede tener graves consecuencias sociales y económicas». En particular, la Directiva pone de manifiesto en su considerando (4) que «la Comisión ha determinado una serie de problemas que sufren los mercados hipotecarios de la Unión en relación con la irresponsabilidad en la concesión y contratación de préstamos, así como con el margen potencial de comportamiento irresponsable entre los participantes en el mercado, incluidos los intermediarios de crédito».

Dichos considerandos ponen de relieve, además, la asimétrica posición que ocupan en la relación contractual el prestamista y el prestatario, que no queda salvada por el simple hecho de proporcionar al cliente información y advertencias. Se exige, por tanto, a la parte que domina la relación que, como profesional, tenga un plus de responsabilidad en su comportamiento hacia el prestatario.

III

La Directiva 2014/17/UE establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial.

En la Unión Europea, cuyo derecho goza del principio de primacía frente al derecho nacional, la vivienda está reconocida como un derecho fundamental, tal como reconoce expresamente el apartado 65 de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2014, asunto C-34/13, donde con toda contundencia se manifiesta que «En el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13».

La normativa europea se refiere a los créditos celebrados con consumidores que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial, es decir, su objeto es la protección de los consumidores, entendiéndose por tales las personas físicas que no actúan en el ámbito de su actividad profesional o empresarial. Sin embargo, también permite que por parte de los Estados miembros se adopten disposiciones más estrictas en materia de protección de las personas consumidoras, incluyendo también la posibilidad de ampliar el ámbito de aplicación a no consumidores.

De esta forma, la presente Ley extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores. Esta ampliación de la esfera subjetiva de protección de la Ley frente a la Directiva sigue la línea tradicional de nuestro ordenamiento jurídico de ampliar el ámbito de protección a colectivos como los trabajadores autónomos. Así se configura el ámbito de aplicación de la vigente normativa de transparencia en materia de créditos hipotecarios que se regula en el Capítulo II del Título III de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

La Ley regula tres aspectos diferenciados. En primer lugar, contiene normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los prestamistas e intermediarios de crédito, así como a sus representantes designados, completando y mejorando el actual marco existente de la referida Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre y la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

En segundo lugar, regula el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios, y en tercer lugar, establece el régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones contenidas en la misma.

Además, se introducen a lo largo del articulado una serie de disposiciones que regulan aspectos que no están específicamente previstos en la normativa europea o que van más allá de su contenido, y cuya finalidad es reforzar determinados aspectos del régimen jurídico de contratación hipotecaria y de su vida contractual, referidos a determinadas situaciones que, en contratos de tan larga duración pueden producirse y deben tenerse en

consideración, ya sea exigiendo mayores garantías, reforzando las existentes, estableciendo una regulación clara y sencilla que evite dudas interpretativas innecesarias o estableciendo mecanismos de solución de conflictos o situaciones que pudieran variar la situación del prestatario en las condiciones que contrató. El objetivo último es reforzar las garantías para los prestatarios en el proceso de contratación y evitar en última instancia la ejecución de este tipo de préstamos en vía judicial con la consiguiente pérdida de la vivienda.

IV

La Ley se estructura en cuatro Capítulos, que se corresponden con las líneas esenciales de la regulación, doce disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dieciséis disposiciones finales, así como dos Anexos, el I referente a la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y el II al Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE).

El Capítulo I recoge las disposiciones generales que alcanzan al objeto, ámbito de aplicación, carácter irrenunciable de los derechos que reconoce para los prestatarios y definiciones a efectos de la Ley. En los mismos términos que la referida Directiva 2014/17/UE, la Ley se aplicará tanto a la concesión profesional de préstamos con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles de uso residencial y préstamos para la adquisición de inmuebles de uso residencial como a la intermediación profesional en alguna de las dos actividades anteriores.

El Capítulo II establece las normas de transparencia y de conducta orientadas, en particular, a la concesión responsable de financiación que afecte a inmuebles, así como a favorecer la progresiva implantación de un mercado de crédito fiable, con reglas homogéneas en el espacio europeo y con un mayor grado de confianza de los clientes en las entidades prestamistas; un mercado en el que las personas físicas que busquen financiación hipotecaria puedan hacerlo con la confianza de que las entidades prestamistas se comportarán de forma profesional y responsable. En este sentido, la Ley contribuye a la implantación de un mercado único europeo más transparente, competitivo y homogéneo, con contratos de crédito que afectan a bienes inmuebles más equitativos y que aseguran un elevado nivel de protección a las personas físicas que obtienen financiación.

Este Capítulo se estructura, a su vez, en tres secciones. La sección 1.ª recoge, a modo de disposiciones generales, los principios de actuación básicos en la concesión de préstamos inmobiliarios, dirigidos a la protección de los legítimos intereses, las características generales de la información precontractual, las obligaciones de transparencia en relación con los contratos, la determinación del cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE) y la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).

Entre los aspectos más novedosos de la Ley se establece una regulación detallada de la fase precontractual. En este sentido, se ha optado por ir más allá de la estricta transposición de la Directiva 2014/17 con el objetivo de garantizar que el prestatario tenga a su disposición la información necesaria para que pueda comprender en su integridad la carga económica y jurídica del préstamo que va a contratar y que, por lo tanto, se pueda considerar cumplido el principio de transparencia en su vertiente material.

Esta medida, destinada a reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes en toda relación jurídica contractual, se complementa atribuyendo al notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario.

De ese modo, se constituirá prueba en beneficio de ambas partes –prestamista y prestatario– de que el primero ha cumplido con su obligación de entregar en los plazos previstos dicha documentación y el segundo podrá ejercer el derecho, que presupone también la existencia de un deber, a conocer las consecuencias de aquello a lo que se obliga.

No obstante, es importante señalar que, al igual que como sucedió con las modificaciones introducidas en su momento por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre,

de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, las innovaciones en la fase precontractual, derivadas de la aplicación de esta Ley, no serán de aplicación, salvo a lo que expresamente se atribuya efecto retroactivo, a la cartera hipotecaria concedida. Y no lo serán ni siquiera como parámetro de comparación, en la medida en que nos encontramos ante contratos que se celebraron al amparo de una legislación que determinaba en su integridad los requisitos de transparencia a los que quedaban sujetos tales contratos.

La sección 2.ª recoge las normas de conducta que prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y representantes designados deben cumplir en el proceso de elaboración, promoción, comercialización y contratación de préstamos inmobiliarios, tanto respecto de su organización interna, como respecto del cliente. Cabe destacar algunas de ellas por su especial relevancia. Así, en primer lugar, se exige que el personal que evalúa la solvencia y comercializa préstamos inmobiliarios deba cumplir con determinados requisitos de capacitación que aseguren (artículo 16) que el prestatario recibe una información adecuada y ajustada a sus necesidades por parte del prestamista. Se prohíben, en segundo lugar y con carácter general, las ventas vinculadas, es decir, ventas de paquetes integrados por el préstamo y otros productos, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario también por separado (artículo 17). Esta medida está orientada a favorecer la elección del producto más adecuado por parte del cliente y fomentar la competencia entre prestamistas, posibilitando la venta agrupada en aquellos casos en los que resulte más beneficioso para aquellos. Por otro lado, se imponen límites a la política retributiva del personal de los prestamistas y de los asesores, evitando incentivos adversos que favorezcan una posible contratación excesiva en detrimento de una adecuada valoración del riesgo y de la provisión de la necesaria información al cliente, estableciendo, en particular, que el volumen de préstamos contratados no sea el factor predominante a la hora de retribuir al personal que los diseña, comercializa o los recomienda (artículo 18). También se limita la actividad de asesoramiento en materia de préstamos y créditos que, con determinadas excepciones, sólo podrá prestarse por los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios (artículo 19), estableciendo al tiempo reglas que aseguren la provisión de recomendaciones claras, objetivas y adaptadas al cliente. Por otra parte, se incorpora por vez primera en nuestro ordenamiento jurídico el derecho del consumidor a convertir el préstamo denominado en moneda extranjera a la moneda en la que el prestatario reciba sus ingresos o la del Estado miembro en el que resida, como mecanismo sencillo y fácil de comprender para conseguir cobertura y protección frente al riesgo de cambio (artículo 20). No obstante, el prestatario profesional, que no sea consumidor, podrá sustituir este derecho por otro tipo de mecanismo alternativo para la cobertura del riesgo de cambio. La cobertura del riesgo de cambio viene acompañada de la obligación de información periódica del prestamista al prestatario sobre la evolución de la deuda y del derecho de éste a convertir, en su caso, el préstamo a una moneda alternativa.

La sección 3.ª regula la forma, ejecución y resolución de los contratos. Como novedad se establece el derecho del prestatario a reembolsar, con carácter general, todo o parte del préstamo sin tener que soportar comisiones o compensaciones para el prestamista. Únicamente se satisfará al prestamista la pérdida financiera de éste cuando el reembolso se produzca en los primeros años de vigencia del contrato (difieren entre los contratos a tipo variable y los contratos a tipo fijo), y siempre que esa pérdida no supere aplicando unos porcentajes máximos previstos legalmente (artículo 23). Igualmente reseñable es la opción de favorecer la subrogación y la novación modificativa de préstamos cuando tengan por finalidad la modificación del tipo de interés variable a uno fijo. El objetivo perseguido es lograr que los prestatarios puedan conocer con exactitud el coste que en el medio y largo plazo les va a suponer la financiación que contratan, lo que les permitirá realizar una planificación financiera a largo plazo, a la par que favorece la simplicidad en la redacción de los contratos y en consecuencia la transparencia con los prestatarios. En todo caso, la regulación trata de establecer un punto de equilibrio entre facilitar a las personas físicas el reembolso de sus préstamos y no generar escenarios adversos en los prestamistas respecto de la oferta de contratos de préstamo a tipo fijo, en los que el riesgo de tipo de interés es mayor.

Por último, esta sección aborda la nueva regulación del vencimiento anticipado del contrato de préstamo y de los intereses de demora, sustituyendo el régimen vigente, en el

que existía cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Así, mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo en atención al préstamo contratado. Del mismo modo dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, y se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes.

El Capítulo III con la rúbrica de régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, se estructura en cuatro secciones. La sección 1.ª describe las fuentes del régimen jurídico de estas figuras (artículo 26). Las secciones 2.ª, 3.ª y 4.ª se refieren a los intermediarios de crédito inmobiliario, los representantes designados de los intermediarios y los prestamistas inmobiliarios, respectivamente. Regulan los requisitos de acceso a la actividad y el régimen de supervisión de los mismos. Aquellos operadores que deseen realizar profesionalmente estas actividades deberán estar debidamente inscritos en el correspondiente registro público y contar, entre otros aspectos, con reconocido prestigio y conocimientos y competencia adecuados.

El Capítulo IV se dedica a la regulación del régimen sancionador. A estos efectos, las obligaciones establecidas en esta Ley tienen el carácter de normas de ordenación y disciplina para los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios, que aplicarán el Banco de España o el órgano designado por cada Comunidad Autónoma, en función del ámbito geográfico en el que opere el intermediario o el prestamista inmobiliario, con un abanico de infracciones y sanciones proporcionales a la dimensión de los destinatarios.

Las disposiciones adicionales, doce en total, regulan ámbitos específicos vinculados con el régimen jurídico de los contratos de crédito inmobiliario en ámbitos tales como la resolución de controversias a través de reclamaciones extrajudiciales en referencia a la Autoridad Independiente para velar por la protección y transparencia en la contratación inmobiliaria prevista en la Disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, la cooperación entre las autoridades competentes, la educación financiera, el régimen de conservación de la documentación precontractual, aspectos de desarrollo autonómico, los supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo, las obligaciones del empresario con ocasión de la transmisión del inmueble hipotecado, las obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario, los honorarios notariales y registrales en caso de subrogación o novación modificativa de los préstamos por cambio de tipo de interés variable a fijo, el régimen de valoración de bienes inmuebles y la adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

La disposición transitoria primera establece como regla general la aplicación no retroactiva de sus disposiciones, de la que se exceptúan los supuestos regulados en sus apartados dos a cuatro. En cuanto a este último, se determina que quedará regulado bajo los términos de esta Ley el vencimiento anticipado de los contratos que tenga lugar a partir de la entrada en vigor de la misma, aunque los contratos se hubieran celebrado con anterioridad e incluso aunque contuvieran alguna estipulación al respecto, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él. Por tanto, esta regulación no se aplica al vencimiento anticipado de los contratos que hubiera tenido lugar antes de la entrada en vigor de la Ley, se hubiera instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no.

Por su parte, la disposición transitoria segunda prevé la obligación de adaptación al nuevo régimen por parte de los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios preexistentes.

La disposición transitoria tercera establece un régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social

para dar cumplimiento a las sentencias de 29 de octubre de 2015 y de 26 de enero de 2017 dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Con ello se otorga a los deudores hipotecarios contemplados en la disposición transitoria cuarta de la citada Ley un nuevo plazo de diez días para formular oposición sobre la base de la posible existencia de cláusulas abusivas cuando se den determinadas circunstancias. Este nuevo plazo se contará a partir de la notificación al deudor de su posibilidad de plantear la oposición. Dicha notificación deberá realizarse en el plazo de 15 días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

Las circunstancias que excluyen el otorgamiento de un nuevo plazo residen en razones de seguridad jurídica y coherencia. Por ello no se aplicará la previsión a los supuestos en que el juez de oficio hubiese analizado la existencia de cláusulas abusivas; cuando se hubiera notificado personalmente al ejecutado la posibilidad de formular el incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; cuando el ejecutado hubiera formulado el citado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la citada disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, o cuando con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 29 de octubre de 2016 se haya admitido la oposición del ejecutado.

Conforme a la disposición transitoria cuarta, los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, hasta el 21 de marzo de 2019.

La disposición transitoria quinta establece el régimen transitorio para la resolución de quejas y reclamaciones en tanto se crea la Autoridad Independiente a que se refiere la Disposición adicional primera de esta Ley.

V

La Ley contiene 16 disposiciones finales. La primera modifica la Ley Hipotecaria con la finalidad de integrar en ella las mejoras en la protección de los prestatarios en materia de vencimiento anticipado y el interés de demora y otras de carácter técnico.

La disposición final segunda modifica el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La disposición final tercera modifica la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

La disposición final cuarta modifica la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, y entre otras medidas, establece la obligación de remitir las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, al Registro de Condiciones Generales.

La disposición final quinta modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en consonancia con lo establecido en el párrafo anterior.

La disposición final sexta modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, en materia de régimen disciplinario de los notarios.

La disposición final séptima modifica la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, con la finalidad de dar acceso a la Central de Información de Riesgos del Banco de España a todas las entidades prestamistas de crédito inmobiliario.

La disposición final octava modifica el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y otras leyes complementarias.

La disposición final novena adapta el ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, a las previsiones de esta Ley, evitando solapamientos normativos y clarificando el régimen jurídico aplicable a cada situación.

La disposición final décima modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos con el fin de convertir el código de buenas prácticas en un mecanismo permanente y obligatorio para todas las entidades adheridas que permita a todos los deudores más vulnerables en situación de impago acceder a las opciones de alivio de la deuda contenidas en el mismo.

La disposición final undécima modifica la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, con el fin de clarificar las condiciones y requisitos necesarios con que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., puede iniciar una demanda ejecutiva a efectos de que pueda desarrollar de forma eficaz las funciones que tiene encomendadas, preservándose su posición para la ejecución de las garantías de los activos financieros adquiridos. Dicha medida se enmarca en el objeto social singular de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. y en el interés público derivado de su actividad dentro del proceso de reestructuración y saneamiento del sector bancario español.

La disposición final duodécima adapta la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, para evitar solapamientos regulatorios en materia de transparencia con la clientela bancaria, adaptándola a las especificidades del régimen sancionador establecidas por la presente Ley, en particular, en lo relativo a las competencias de las Comunidades Autónomas.

Sobre el Título competencial de la Ley, la disposición final decimotercera, establece la competencia estatal exclusiva sobre las bases de obligaciones contractuales, haciendo hincapié en el respeto de las competencias autonómicas en materia de consumo cuando se trate de créditos que recaen sobre vivienda habitual de la persona consumidora.

La disposición final decimocuarta señala que mediante esta Ley se incorpora, parcialmente, al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

La disposición final decimoquinta establece una habilitación normativa a favor del Gobierno en materia de transparencia y conducta a seguir por los prestamistas en la comercialización de préstamos inmobiliarios, que alcanza aspectos específicos como la información precontractual, obligaciones de comunicación, información y documentación, publicidad, evaluación de riesgos y solvencia y otros aspectos relacionados, acompañada de una habilitación a la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa para cuestiones muy concretas y de detalle, que requieren de un instrumento normativo más flexible. Con el ejercicio de estas habilitaciones se garantizará la completa transposición de la Directiva 2014/17/UE, a través de norma de naturaleza reglamentaria, al tiempo que se facilita la adaptación ágil y efectiva de las prácticas a los principios establecidos en la Ley y en la normativa europea. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo respetarán en todo caso la máxima protección de los prestatarios de acuerdo con el espíritu de esta Ley.

Finalmente, la disposición final decimosexta establece la entrada en vigor de la Ley.

## CAPÍTULO I

## Disposiciones generales

**Artículo 1.** *Objeto.*

Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

A estos efectos se establecen las normas de transparencia que han de regir dichos contratos, el régimen jurídico de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, incluida la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia antes de conceder el crédito, estableciéndose un régimen de supervisión y de sanción, así como las normas de

conducta aplicables a la actividad de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario, representantes designados y asesores.

**Artículo 2.** *Ámbito de aplicación.*

1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.

b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

Se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora.

2. Esta Ley también será de aplicación a la intermediación para la celebración de una de las modalidades de contrato a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1.

3. Las referencias que se realizan en esta Ley a los préstamos se entenderán realizadas indistintamente a préstamos y créditos.

4. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo:

a) concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general,

b) concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo,

c) concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes,

d) resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación,

e) relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamo garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o

f) hipoteca inversa en que el prestamista:

(i) desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y

(ii) no persigue el reembolso del préstamo hasta que no se produzcan uno o varios de los acontecimientos previstos en la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, salvo incumplimiento del prestatario de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de préstamo.

**Artículo 3.** *Carácter irrenunciable.*

Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario.

Serán nulos de pleno derecho los actos realizados en fraude de lo dispuesto en esta Ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil, y en particular la renuncia previa de los derechos que esta Ley reconoce al deudor, fiador, garante o hipotecante no deudor.

**Artículo 4.** *Definiciones.*

A los efectos de la presente Ley se entenderá por:

1) «Prestatario»: toda persona física que sea deudor de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles construidos o por construir.

2) «Prestamista inmobiliario»: toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b).

3) «Contrato de préstamo»: el contrato mediante el cual un prestamista concede o se compromete a conceder un préstamo a un prestatario incluido en el ámbito de aplicación del artículo 2, en forma de pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago similar.

4) «Servicio accesorio»: todo servicio ofrecido al prestatario junto con el contrato de préstamo.

5) «Intermediario de crédito inmobiliario»: toda persona física o jurídica que, no actuando como prestamista, ni fedatario público, desarrolla una actividad comercial o profesional, a cambio de una remuneración, pecuniaria o de cualquier otra forma de beneficio económico acordado, consistente en poner en contacto, directa o indirectamente, a una persona física con un prestamista y en realizar además alguna de las siguientes funciones con respecto a los contratos de préstamo a que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b):

a) presentar u ofrecer a los prestatarios dichos contratos de préstamo;

b) asistir a los prestatarios realizando los trámites previos u otra gestión precontractual respecto de dichos contratos de préstamo;

c) celebrar los contratos de préstamo con un prestatario en nombre del prestamista.

6) «Grupo»: un grupo de prestamistas que deban ser objeto de consolidación para la elaboración de las cuentas consolidadas, según la definición de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

7) «Intermediario de crédito vinculado»: todo intermediario de crédito que actúe en nombre y bajo la responsabilidad plena e incondicional de:

a) un solo prestamista;

b) un solo grupo; o

c) un número de prestamistas o grupos que no representa a la mayoría del mercado.

8) «Representante designado»: toda persona física o jurídica que realiza las actividades propias de un intermediario de crédito inmobiliario en nombre y por cuenta de un único intermediario, bajo la responsabilidad plena e incondicional de éste.

9) «Entidad de crédito»: toda entidad de crédito comprendida en la definición del artículo 4, apartado 1, punto 1, del Reglamento (UE) n° 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012.

10) «Personal»: toda persona física que al servicio de un prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o un representante designado intervenga directamente en las actividades reguladas por esta Ley o mantenga contactos con los prestatarios en el transcurso de las actividades reguladas por ella, así como toda persona física que dirija o supervise directamente a tales personas.

11) «Importe total del crédito»: el importe total adeudado por el prestatario según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

12) «Coste total del crédito para el prestatario»: el coste total del crédito para el prestatario según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, incluida la valoración del bien cuando dicha valoración sea necesaria para obtener el crédito, pero excluidas las tasas de registro de la transmisión de la propiedad del bien inmobiliario. Excluye los gastos que puedan cargarse al prestatario por incumplimiento de los compromisos asumidos en el contrato de crédito.

13) «Importe total adeudado por el prestatario»: el importe total adeudado por el prestatario según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

14) «Tasa Anual Equivalente» (TAE): el coste total del préstamo para el prestatario, expresado como porcentaje anual del importe total del préstamo concedido, más los costes aparejados, si ha lugar, y que corresponde, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos futuros o existentes, tales como disposiciones de fondos, reembolsos y gastos, convenidos por el prestamista y el prestatario.

15) «Tipo deudor»: el tipo deudor según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

16) «Evaluación de la solvencia»: la evaluación de las perspectivas de cumplimiento de las obligaciones vinculadas a la deuda que se deriven del contrato de préstamo.

17) «Soporte duradero»: un soporte duradero según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

18) «Estado miembro de origen»:

a) cuando el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona física, el Estado miembro en el que esté situada su oficina principal;

b) cuando el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona jurídica, el Estado miembro en el que tenga su domicilio social o, si conforme a su Derecho nacional aplicable no tiene domicilio social, el Estado miembro en el que tenga su oficina principal.

19) «Estado miembro de acogida»: el Estado miembro, distinto del Estado miembro de origen, en el cual un prestamista o un intermediario de crédito tenga una sucursal o preste servicios.

20) «Servicios de asesoramiento»: toda recomendación personalizada que el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado haga a un prestatario concreto respecto a uno o más préstamos disponibles en el mercado.

21) «Autoridad competente»: las autoridades designadas en los artículos 17, 33, 34 y 48 de esta Ley.

22) «Préstamo puente»: un contrato de préstamo sin duración fija o reembolsable en un plazo de 12 meses, utilizado por el prestatario como solución de financiación temporal durante el período de transición a otra modalidad de financiación para el bien inmueble.

23) «Compromiso o garantía contingente»: un contrato de préstamo que sirve de garantía para una operación independiente pero accesoria de otra, en la que el capital garantizado por el bien inmueble solo puede utilizarse en caso de producirse una o varias contingencias especificadas en el contrato.

24) «Contrato de préstamo sobre capital compartido»: un contrato de préstamo en el que el capital que se ha de reembolsar está determinado por un porcentaje, establecido en el contrato, del valor del bien inmueble en el momento del reembolso o de los reembolsos del capital.

25) «Prácticas de venta vinculada»: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado.

26) «Prácticas de venta combinada»: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo se ofrezca también al prestatario por separado.

27) «Préstamo denominado en moneda extranjera»: todo contrato de préstamo inmobiliario denominado en una moneda distinta de la del Estado miembro en que resida el prestatario, o de aquella en la que el prestatario en el momento de formalización del contrato tenga los activos o reciba los ingresos con los que reembolsar el préstamo.

CAPÍTULO II

**Normas de protección del prestatario**

***Sección 1.ª Disposiciones generales***

**Artículo 5.** *Principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios.*

1. Los prestamistas, los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados actuarán de manera honesta, imparcial, transparente y profesional, respetando los derechos y los intereses de los prestatarios, tanto en la elaboración de productos crediticios, la concesión de préstamos, prestación de servicios de intermediación o de asesoramiento sobre el préstamo o, en su caso, de servicios accesorios, como en la ejecución de los contratos de préstamo.

2. En la concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el préstamo, las actividades se basarán en la información sobre las circunstancias del prestatario y en cualquier requisito específico que éste haya dado a conocer, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para su situación durante la vigencia del contrato de préstamo. En cuanto a la prestación de servicios de asesoramiento, la actividad se basará también en la información obtenida del prestatario sobre su situación personal y financiera, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de préstamo adecuados. El análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto.

3. Las obligaciones de información que establece esta Ley a favor de los prestatarios no supondrán coste adicional alguno para los mismos.

**Artículo 6.** *Información básica que deberá figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios.*

1. Toda publicidad relativa a los contratos de préstamo que indique un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo para el prestatario deberá especificar de forma clara, concisa y destacada:

a) la identidad del prestamista o, en su caso, del intermediario de crédito o representante designado;

b) cuando proceda, que el contrato de préstamo estará garantizado por una hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial, o por un derecho relativo a un bien inmueble;

c) el tipo deudor, indicando si es fijo, variable o una combinación de ambos, junto con información sobre los gastos incluidos, en su caso, en el coste total del préstamo para el prestatario;

d) el importe total del préstamo;

e) la Tasa Anual Equivalente, en la forma en que se define en el artículo 4.14); la tasa se incluirá en la publicidad al menos de forma igualmente destacada que cualquier tipo de interés;

f) cuando proceda:

1.º la duración del contrato de préstamo;
2.º el importe de los pagos a plazos;
3.º el importe total adeudado por el prestatario;
4.º el número de pagos a plazos;
5.º una advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado por el prestatario.

g) el sistema de amortización y la fórmula de cálculo de las cuotas de amortización de principal y de intereses suficientemente detalladas como para que el prestatario pueda verificar con claridad la corrección de los importes cobrados;

h) cuando proceda, la opción del deudor de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo, con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda derivada del mismo.

2. La información mencionada en el apartado 1, excepto las enumeradas en sus letras a), b) o f) 5.º, se precisará mediante un ejemplo representativo y deberá conformarse siempre a este último. La persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, adoptará los criterios para determinar el ejemplo representativo.

3. Si la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio, en particular un seguro, fuera obligatoria para obtener el préstamo o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, y el coste de ese servicio no pudiera determinarse de antemano, dicha obligación deberá mencionarse también de forma clara, concisa y destacada, junto con la Tasa Anual Equivalente (TAE).

4. La información mencionada en los apartados 1 y 3 deberá ser fácilmente legible o claramente audible, según sea el caso, en función del medio utilizado para la publicidad.

**Artículo 7.** *Obligaciones de transparencia en relación con los contratos.*

1. Los prestamistas inscribirán en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, previsto en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en dicha Ley.

2. Las condiciones generales de la contratación a las que se refiere el apartado 1 estarán además disponibles en la página web de los prestamistas, si disponen de ella. En caso de no disponer de dicha página web, las tendrán gratuitamente a disposición de los prestatarios y potenciales prestatarios en sus establecimientos abiertos al público.

3. La accesibilidad de las personas con discapacidad a la información prevista en el apartado anterior, deberá garantizarse en los términos exigidos legal o reglamentariamente.

**Artículo 8.** *Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE).*

1. La Tasa Anual Equivalente (TAE) se calculará de acuerdo con la fórmula matemática que figura en el Anexo II, epígrafe I de esta Ley.

2. Cuando la obtención del crédito, o su obtención en las condiciones ofrecidas, esté supeditada a la apertura o al mantenimiento de una cuenta, los costes de apertura y mantenimiento de dicha cuenta, de utilización de un medio de pago para transacciones y operaciones de disposición de crédito y los demás costes relativos a las operaciones de pago, se incluirán en el coste total del crédito para el prestatario.

3. El cálculo de la TAE se realizará partiendo del supuesto de que el contrato de crédito estará vigente durante el período de tiempo acordado y que el prestamista y el prestatario cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato de crédito.

4. En los contratos de crédito que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo deudor y, en su caso, de los gastos incluidos en la TAE que no sean cuantificables en el momento del cálculo, la TAE se calculará partiendo del supuesto de que el tipo deudor y los demás gastos se mantendrán sin cambios con respecto al nivel fijado en el momento de la celebración del contrato.

5. Para los contratos de crédito para los que se haya acordado un tipo deudor fijo en relación con el período inicial mínimo de cinco años, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, el cálculo de la TAE adicional ilustrativa indicada en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), contenida en el Anexo I afectará únicamente al período inicial de tipo fijo y se basará en el supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijo, se haya reembolsado el capital pendiente.

6. Cuando el contrato de crédito tenga en cuenta variaciones en el tipo deudor, el prestatario deberá ser informado de las posibles repercusiones de las variaciones en los importes adeudados y en la Tasa Anual Equivalente (TAE) al menos mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN). Ello se hará facilitando al prestatario una TAE

adicional que ilustre los posibles riesgos vinculados a un aumento significativo del tipo deudor. Cuando el tipo deudor no esté limitado, dicha información irá acompañada de una advertencia en la que se ponga de relieve que el coste total del crédito para el prestatario, mostrado en la TAE, puede variar. La presente disposición no se aplicará a los contratos de crédito cuando el tipo deudor se haya fijado para un período inicial de cinco años como mínimo, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, para el cual se haya previsto en la FEIN una TAE ilustrativa.

7. Cuando corresponda, la TAE se calculará partiendo de los supuestos adicionales que figuran en el Anexo II, epígrafe II de esta Ley.

8. La persona titular del Ministerio de Economía y Empresa podrá modificar las observaciones o actualizar los supuestos utilizados para calcular la TAE que se especifican en el Anexo II, si la Comisión Europea hiciera uso de la potestad recogida en el artículo 17.8 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.

**Artículo 9.** *Información general de los préstamos inmobiliarios.*

Los prestamistas o, en su caso, los intermediarios de crédito vinculados o sus representantes designados facilitarán en todo momento, en soporte de papel o cualquier otro soporte duradero o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de crédito.

Esta información general deberá especificar:

a) la identidad y dirección geográfica de quien emite la información;

b) los fines para los que puede emplearse el crédito;

c) las formas de garantía, cuando proceda, incluyendo la posibilidad de que esté situada en otro Estado miembro;

d) la duración posible de los contratos de crédito;

e) las formas de tipo deudor disponible, indicando si este es fijo o variable o una combinación de ambos, con una breve descripción de las características de los tipos fijos y variables, incluyendo sus implicaciones para el prestatario;

f) cuando puedan contratarse créditos en moneda extranjera, una indicación de la misma, explicando las implicaciones que tiene para el prestatario la denominación de un crédito en moneda extranjera;

g) un ejemplo representativo del importe total del crédito, del coste total del crédito para el prestatario, del importe total adeudado por el prestatario y de la TAE;

h) una indicación de otros posibles costes, no incluidos en el coste total del crédito, para el prestatario que deban pagarse en relación con un contrato de crédito;

i) la gama de las diversas opciones existentes para reembolsar el crédito al prestamista (incluyendo el número, la periodicidad y el importe de las cuotas de reembolso);

j) cuando proceda, una declaración clara y concisa de que el incumplimiento de los términos y condiciones de los contratos de crédito no garantiza el reembolso del importe total del crédito en virtud del contrato de crédito;

k) una descripción de las condiciones relacionadas directamente con el reembolso anticipado;

l) una indicación de si es necesario evaluar el bien inmueble y, si procede, de quién es responsable de garantizar que se lleve a cabo la evaluación, y de si se originan costes conexos para el prestatario;

m) una indicación de los servicios accesorios que el prestatario esté obligado a contratar para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas y, si ha lugar, la aclaración de que los servicios accesorios pueden contratarse con un proveedor distinto del prestamista;

n) una advertencia general sobre las posibles consecuencias de no cumplir los compromisos asociados al contrato de crédito;

ñ) cuando proceda, la opción del deudor de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo, con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda derivada del mismo;

o) cualesquiera otras advertencias que establezca la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa.

**Artículo 10.** *Información precontractual de los préstamos inmobiliarios.*

1. El prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado ofrecerán al prestatario la información personalizada que necesite para comparar los préstamos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo sin demora injustificada, una vez que el prestatario haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, con suficiente antelación, que nunca será inferior a diez días naturales, respecto del momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo.

2. La información personalizada a que se refiere este artículo se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) que se recoge en el Anexo I de esta Ley.

**Artículo 11.** *Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario.*

1. Los prestamistas deberán evaluar en profundidad la solvencia del potencial prestatario, fiador o garante antes de celebrar un contrato de préstamo. Dicha evaluación tendrá debidamente en cuenta los factores pertinentes para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo, entre otros la situación de empleo, los ingresos presentes, los previsibles durante la vida del préstamo, los activos en propiedad, el ahorro, los gastos fijos y los compromisos ya asumidos. Asimismo, se valorará el nivel previsible de ingresos a percibir tras la jubilación, en el caso de que se prevea que una parte sustancial del crédito o préstamo se continúe reembolsando una vez finalizada la vida laboral.

2. A estos efectos, los prestamistas deberán contar con procedimientos internos específicamente desarrollados para llevar a cabo la evaluación de solvencia mencionada en el apartado anterior. Estos procedimientos, cuyo coste en ningún caso podrá repercutirse al potencial prestatario, serán revisados periódicamente por los propios prestamistas, que mantendrán registros actualizados de dichas revisiones. La revisión de estos protocolos se supervisará por el Banco de España o autoridades competentes, conforme al artículo 43.

3. En el supuesto de préstamos con garantía real, la evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor de la garantía que exceda del importe del préstamo o en la hipótesis de que el valor de dicha garantía aumentará, a menos que la finalidad del contrato de préstamo sea la construcción o renovación de bienes inmuebles de uso residencial.

4. La incorrecta evaluación de la solvencia no otorgará al prestamista la facultad de resolver, rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información.

Tampoco podrán los prestamistas resolver, rescindir o modificar el contrato de préstamo en detrimento del prestatario debido a que la información facilitada por el prestatario antes de celebrarse dicho contrato fuera incompleta.

5. El prestamista solo pondrá el préstamo a disposición del prestatario si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato.

6. Cuando se deniegue la solicitud de préstamo, el prestamista informará por escrito y sin demora al potencial prestatario y, en su caso, al fiador o avalista de su respectivo resultado advirtiéndoles, de forma motivada de dicha denegación y, si procede, de que la decisión se basa en un tratamiento automático de datos. Cuando la denegación se base en el resultado de una consulta de una base de datos entregará una copia del resultado, el prestamista informará también al potencial prestatario del resultado de dicha consulta y de los pormenores de la base de datos consultada, como son el nombre, el responsable, así como del derecho que le asiste de acceder y rectificar, en su caso, los datos contenidos en la misma.

7. Los prestamistas reevaluarán la solvencia del prestatario basándose en una información actualizada antes de cualquier aumento significativo del importe total tras la

celebración del contrato de préstamo, a menos que dicho préstamo adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial.

**Artículo 12.** *Información relativa a la solvencia del potencial prestatario.*

1. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados especificarán de manera clara y directa en la fase precontractual la información necesaria y las pruebas, comprobables independientemente, que el potencial prestatario deberá facilitar, así como el marco temporal en que debe facilitar la información en cuestión. La información solicitada por el prestamista será proporcionada y limitada a lo necesario para la realización de una evaluación adecuada de la solvencia, con los límites establecidos en la normativa de protección de datos.

El prestamista deberá consultar el historial crediticio del cliente acudiendo a la Central de Información de Riesgos del Banco de España, así como a alguna de las entidades privadas de información crediticia en los términos y con los requisitos y garantías previstos en la legislación de protección de datos personales. En caso de que el prestamista conceda el préstamo, podrá comunicar los siguientes datos a las oficinas privadas de información crediticia: importe original, fecha de inicio, fecha de vencimiento, importes pendientes de pago, tipo de préstamo, garantías existentes y valor al que estas alcanzan, así como cualquier otro que establezca la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa.

2. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados deberán informar a los potenciales prestatarios de la necesidad de facilitar, en el plazo designado al efecto, la información correcta para responder a la solicitud de información contemplada en el apartado anterior, y que dicha información sea suficientemente completa y pertinente para poder llevar a cabo una evaluación adecuada de la solvencia.

3. El prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado advertirán al prestatario que, cuando no sea posible llevar a cabo la evaluación de la solvencia debido a que el potencial prestatario haya optado por no facilitar la información o la verificación necesaria para llevar a cabo dicha evaluación, el préstamo no podrá concederse.

**Artículo 13.** *Tasación de los bienes inmuebles.*

Los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y/o profesional homologado conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y a la disposición adicional décima de esta Ley, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

**Artículo 14.** *Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.*

1. El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

a) La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), contenida en el Anexo I de esta Ley, que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato que, como mínimo, deberá de ser de diez días.

b) Una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) en la que se informará al prestatario o potencial prestatario de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes, debiendo incluir, al menos, una referencia, en su caso, a los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable, a la existencia de límites mínimos en el tipo de interés aplicable como consecuencia de la variación a la baja de los índices o tipos de interés a los que aquel esté referenciado, a la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del impago y los gastos derivados de ello, a la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo y que se trata de un préstamo en moneda extranjera.

c) En caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, de un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

d) Una copia del proyecto de contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al contenido de los documentos referidos en las letras anteriores e incluirá, de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato.

e) Información clara y veraz de los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario. Los siguientes gastos se distribuirán del siguiente modo:

i. Los gastos de tasación del inmueble corresponderán a prestatario y los de gestoría al prestamista.

ii. El prestamista asumirá el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y los de las copias los asumirá quien las solicite.

iii Los gastos de inscripción de las garantías en el registro de la propiedad corresponderán al prestamista.

iv. El pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, si durante el periodo de duración del préstamo se produjesen una o varias subrogaciones de acuerdo con la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, el prestamista subrogado deberá ser reintegrado por el prestamista subrogante en la parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo al subrogado conforme a los apartados anteriores.

Para calcular el importe que corresponde como compensación, se aplicarán las siguientes reglas:

i) En el caso del impuesto pagado por la cuota de actos jurídicos documentados, documentos notariales, se deberá efectuar la liquidación del impuesto que correspondería a una base imponible integrada por la cantidad total garantizada entendiendo por tal la constituida por el importe del préstamo pendiente de amortización en la fecha de la subrogación y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante deberá reintegrar a la subrogada el importe resultante de dicha liquidación.

ii) En el caso del resto de gastos, se deberá prorratear la liquidación de dichos gastos entre la suma del importe del préstamo y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante deberá reintegrar a la subrogada la parte de dicha suma que corresponda al préstamo pendiente de amortización.

f) Cuando el prestamista, intermediario de crédito o su representante, en su caso, requiera al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige.

g) Cuando esté previsto que el préstamo se formalice en escritura pública, la advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija el prestatario para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega conforme a este apartado.

Esta documentación junto a la manifestación firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido la documentación y que le ha sido explicado su contenido, deberá remitirse también al notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente. La remisión de la documentación se realizará por medios telemáticos seguros cuyas especificaciones se determinarán reglamentariamente, que deberán cumplir las siguientes exigencias mínimas: el sistema deberá permitir al Notario una comprobación fehaciente de la fecha en que se incorporaron a la aplicación, para su puesta a disposición del mismo Notario, los citados documentos firmados por el prestatario; deberá garantizar que

no se ocasione ningún coste, directo o indirecto, para el cliente; y deberá quedar organizado de modo que el cliente pueda dirigirse a cualquier notario de su libre elección para que éste, con carácter previo a la firma del préstamo, extraiga la documentación para preparar y autorizar el acta y la escritura, siendo debidamente informado del derecho de elección que tiene y puede ejercitar por este medio.

2. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, el prestamista suministrará al prestatario toda la información que fuera necesaria. En particular, el prestamista responderá a las consultas que le formule el prestatario acerca del contenido, significado y trascendencia práctica de los documentos entregados. Las explicaciones deberán contener ejemplos de aplicación práctica de las cláusulas financieras, en diversos escenarios de coyuntura económica, en especial de las relativas a tipos de interés y, en su caso, de los instrumentos de cobertura de riesgos financieros que se vayan a suscribir con ocasión del préstamo.

3. Solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

4. Si se pactase una comisión de apertura, la misma se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

5. Sin perjuicio de la libertad contractual, podrán ser aplicados por los prestamistas los índices o tipos de interés de referencia que publique el Ministerio de Economía y Empresa por sí o a través del Banco de España, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

6. Las empresas prestamistas deberán tener a disposición de las personas prestatarias los formularios de las condiciones generales de la contratación que utilicen, conforme a lo establecido en el artículo 7.

**Artículo 15.** *Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.*

1. Sin perjuicio de las explicaciones adecuadas que el prestamista, el intermediario de crédito o su representante, en su caso, deben facilitar al prestatario, durante el plazo previsto en el artículo 14.1, el prestatario habrá de comparecer ante el notario por él elegido a efectos de obtener presencialmente el asesoramiento descrito en los siguientes apartados.

2. El notario verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1. En caso de que quede acreditado su cumplimiento hará constar en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario:

a) El cumplimiento de los plazos legalmente previstos de puesta a disposición del prestatario de los documentos descritos en el artículo 14.1.

b) Las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario.

c) En todo caso, el notario deberá informar individualizadamente haciéndolo constar en el acta, que ha prestado asesoramiento relativo a las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), de manera individualizada y con referencia expresa a cada una, sin que sea suficiente una afirmación genérica. Igualmente, y en presencia del notario, el prestatario responderá a un test que tendrá por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada.

3. El prestatario, o quien le represente a estos efectos, deberá comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.

4. La obligación de comparecencia y las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo.

5. Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 14.1. o si no se compareciese para recibir el

asesoramiento en el plazo señalado en el apartado 3, el notario expresará en el acta esta circunstancia. En este caso, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.

6. Conforme al artículo 17 bis apartado 2.b) de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el contenido del acta se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material.

7. En la escritura pública del préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores.

En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo.

8. El acta donde conste la entrega y asesoramiento imparcial al prestatario no generará coste arancelario alguno.

9. La actuación notarial regulada en este artículo en ningún caso eximirá al prestamista de dar al prestatario las oportunas explicaciones y aclaraciones sobre los efectos y cargas derivadas del préstamo, conforme a lo previsto en el artículo 14.2.

### *Sección 2.ª Normas de conducta*

**Artículo 16.** *Requisitos de conocimientos y competencia aplicables al personal.*

1. El personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado deberá reunir en todo momento los conocimientos y competencias necesarios y actualizados sobre los productos que comercializan, y, en especial, respecto de la elaboración, oferta o concesión de contratos de préstamo, la actividad de intermediación de crédito, y la prestación de servicios de asesoramiento, en su caso, y en la ejecución de los contratos de préstamo. Esta obligación también será aplicable respecto de los servicios accesorios incluidos en los contratos de préstamo y respecto de los productos de venta vinculada o combinada a que se refiere el artículo siguiente.

2. La persona titular del Ministerio de Economía y Empresa establecerá los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal de conformidad con este artículo.

3. Los requisitos mínimos de conocimientos y competencia establecidos en esta Ley y su normativa de desarrollo serán aplicables también al personal de la sucursal del prestamista o intermediario de crédito inmobiliario registrado en otro Estado.

El prestamista o intermediario de crédito inmobiliario que actúe en régimen de libre prestación de servicios deberá cumplir con los requisitos mínimos de conocimientos y competencia que específicamente determine la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa.

4. Los requisitos señalados en los apartados anteriores serán igualmente aplicables a las personas que desarrollen la actividad prevista en el artículo 19.

**Artículo 17.** *Práctica de ventas vinculadas y combinadas.*

1. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo.

No obstante, la autoridad competente de conformidad con el artículo 28 podrá autorizar prácticas de ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado, acarrean un claro beneficio a los prestatarios, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España podrá establecer mediante Circular criterios para la aplicación homogénea de las prácticas relativas a las ventas vinculadas permitidas.

Para la autorización prevista en el párrafo anterior, la autoridad competente recabará informe del Banco de España, cuando no sea la autoridad competente, de la Dirección

General de Seguros y Fondos de Pensiones o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores cuando alguno de los productos vinculados afecte a su ámbito de competencias.

2. En consonancia con lo previsto en el apartado anterior, será nulo todo contrato vinculado al préstamo que, en perjuicio del prestatario, no cumpla con las exigencias previstas en este artículo. La nulidad de las cláusulas del contrato de préstamo que, en su caso, afecten a productos vinculados no determinará la nulidad del préstamo.

3. Como excepción a la prohibición de las prácticas de venta vinculada contenida en el apartado 1, los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán exigir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones. El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario.

La aceptación por el prestamista de una póliza alternativa, distinta de la propuesta por su parte, no podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo.

4. Igualmente, el prestamista podrá vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, pareja de hecho, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco contrate ciertos productos financieros establecidos por orden de la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, siempre que sirva de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo y que el deudor y los garantes reciban información precisa y detallada.

5. En las prácticas vinculadas autorizadas por la autoridad competente, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

a) que se está contratando un producto vinculado,

b) del beneficio y riesgo de pérdidas, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación,

c) de los efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.

6. Estarán permitidas, con los límites establecidos en este artículo, las ventas combinadas de préstamos.

7. En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

a) que se está contratando un producto combinado,

b) del beneficio y riesgos de pérdida, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación, incluyendo escenarios simulados,

c) de la parte del coste total que corresponde a cada uno de los productos o servicios,

d) de los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados, y

e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

**Artículo 18.** *Política de remuneración.*

1. En la determinación y aplicación de las políticas de remuneración del personal responsable de la evaluación de la solvencia y de la concesión de los préstamos, los prestamistas inmobiliarios cumplirán los siguientes principios de la manera y en la medida adecuadas a su formato y organización interna y a la naturaleza, alcance y complejidad de sus actividades:

a) la política remunerativa, responsabilidad última del órgano de administración, será compatible con una gestión sana y eficaz del riesgo, promoverá este tipo de gestión y no ofrecerá incentivos para asumir riesgos que rebasen el nivel de riesgo tolerado por el prestamista;

b) la política remunerativa estará en consonancia con la estrategia empresarial, los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo del prestamista e incorporará medidas para evitar los conflictos de interés, en particular estableciendo que la remuneración no dependa de la cantidad o de la proporción de solicitudes aceptadas.

2. La forma en que los prestamistas remuneren a su personal y a los intermediarios de crédito inmobiliario, y la forma en que estos últimos remuneren a su personal y a los representantes designados, no podrán incumplir la obligación contenida en el artículo 5.1.

3. Los procedimientos internos de los prestamistas para la aplicación de las políticas de remuneración del personal responsable de la evaluación de la solvencia y de la concesión de los préstamos incluirán previsiones detalladas y específicas que aseguren y muestren que los objetivos que incidan en la retribución o en los incentivos fijados al prestamista y a su personal involucrado en la evaluación de solvencia y la contratación de préstamos resultan en todo momento compatibles con el tiempo necesario para realizar una evaluación adecuada de la solvencia y para informar debidamente al prestatario, en los términos establecidos en esta Ley y sus disposiciones de desarrollo. Las políticas y los procedimientos internos deberán recogerse por escrito y ponerse a disposición de la autoridad competente cuando ésta los solicite.

4. En particular, dichos procedimientos establecerán medidas detalladas para evitar que alguno de los siguientes factores sea el de mayor ponderación en la remuneración: un tipo determinado de contratos de préstamo, de tipos de interés o de servicios accesorios.

5. La política y procedimientos a que se refieren los apartados anteriores deberá aplicarse igualmente a la remuneración de los prestamistas a los intermediarios y de éstos a sus representantes vinculados.

6. Las personas que ofrezcan servicios de asesoramiento previstos en el artículo 19 establecerán y aplicarán políticas y procedimientos internos dirigidos a lograr que la estructura de las remuneraciones del personal involucrado no afecte a su capacidad de actuar en interés del prestatario y, en particular, no dependa de los objetivos de venta.

**Artículo 19.** *Actividad de asesoramiento en préstamos inmobiliarios.*

1. Los servicios de asesoramiento en préstamos inmobiliarios solo podrán ser prestados por prestamistas, por intermediarios de crédito inmobiliario o por los representantes designados por cualquiera de los anteriores.

No obstante, podrán prestar estos servicios las personas a que se refiere el artículo 26.3, así como las personas que, sin formar parte de ninguna de las categorías anteriores, presten servicios de asesoramiento, siempre que hayan sido reconocidas por las autoridades competentes y estén sujetas a su supervisión de conformidad con los requisitos establecidos en esta Ley para los intermediarios de crédito inmobiliario.

2. El prestamista o el intermediario de crédito inmobiliario debe informar previa y expresamente al prestatario y por escrito, en sentido positivo o negativo, si se están prestando o pueden prestarse al prestatario servicios de asesoramiento con respecto a una determinada operación.

3. Antes de la prestación de servicios de asesoramiento o, si ha lugar, antes de la celebración de un contrato para la prestación de servicios de asesoramiento, el prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado facilitarán al prestatario la información siguiente:

a) el conjunto de productos que tomarán en consideración, de modo que el prestatario pueda comprender si la recomendación que se le hace se basa solo en la gama de productos propia del prestamista, del intermediario de crédito o de su representante designado, con arreglo al apartado 4, letra b), o en un conjunto más amplio de productos disponibles en el mercado, con arreglo al apartado 4, letra c);

b) si ha lugar, los gastos que se facturarán al prestatario por los servicios de asesoramiento o, si su importe no puede determinarse en el momento en que se comunica la información, el método empleado para calcularlo.

4. Siempre que se presten servicios de asesoramiento:

a) los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados recabarán la información que resulte necesaria sobre la situación personal y financiera del prestatario, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de préstamo adecuados; el análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto;

b) los prestamistas, intermediarios de crédito vinculados o representantes designados por los intermediarios de crédito vinculados tomarán en consideración un número suficientemente grande de contratos de crédito de su gama de productos y recomendarán uno o varios contratos de préstamo de dicha gama que sean adecuados a las necesidades, situación financiera y circunstancias personales del prestatario;

c) los intermediarios de crédito no vinculados o los representantes designados por los intermediarios de crédito no vinculados tomarán en consideración un número suficientemente grande de contratos de préstamo disponibles en el mercado y recomendarán uno o varios contratos de préstamo disponibles en el mercado que sean adecuados a las necesidades, situación financiera y circunstancias personales del prestatario;

d) los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados actuarán en el mejor interés del prestatario, informándose de las necesidades y circunstancias del prestatario, y recomendándole contratos de préstamo adecuados de conformidad con lo dispuesto en las letras a), b) y c), y

e) los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados, facilitarán al prestatario una copia en papel o en otro soporte duradero de la recomendación que se le ha formulado.

5. La prestación de un servicio de asesoramiento requerirá la previa determinación contractual del contenido, alcance y condiciones de éste, incluyendo, en particular:

a) La cuantía de la retribución que quien preste el servicio vaya a recibir del prestatario por este concepto. Si el servicio de asesoramiento fuera gratuito para el prestatario deberá señalarse expresamente.

b) La cuantía de la retribución o comisión que quien preste el servicio vaya a recibir, en su caso, directa o indirectamente del prestamista o prestamistas a los que puedan extenderse las recomendaciones que formule.

6. La prestación de servicios de asesoramiento requerirá el cumplimiento de los requisitos que se establezcan por el Gobierno mediante real decreto. En particular, únicamente les estará permitido el uso de los términos «asesoramiento independiente» y «asesor independiente» a aquellos prestamistas o intermediarios que cumplan los requisitos que se establezcan en dicho desarrollo reglamentario.

7. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las obligaciones de información al prestatario señaladas en este Capítulo.

**Artículo 20.** *Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.*

1. En los contratos de préstamo inmobiliario que se denominen en moneda extranjera el prestatario tendrá derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa conforme a lo dispuesto en este artículo. Dicha moneda alternativa será:

a) la moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, según lo indicado en el momento en que se realizó la evaluación de la solvencia más reciente relativa al contrato de préstamo, o

b) la moneda del Estado miembro en el que el prestatario fuera residente en la fecha de celebración del contrato de préstamo o sea residente en el momento en que se solicita la conversión.

El prestatario optará por una de estas dos alternativas en el momento de solicitar el cambio.

El tipo de cambio utilizado en la conversión será el tipo de cambio vigente en la fecha en que se solicite la conversión, salvo que contractualmente se establezca otra cosa. A estos efectos, y salvo que el contrato de préstamo disponga otra cosa, el tipo de cambio utilizado para la conversión será el publicado por el Banco Central Europeo en la fecha en que se solicite la conversión.

2. Los prestatarios que no tengan la consideración de consumidores podrán pactar con su prestamista algún sistema de limitación del riesgo de tipo de cambio al que estén expuestos en virtud del contrato de préstamo, en lugar del derecho reconocido en el apartado anterior.

3. Los prestamistas informarán periódicamente al prestatario, en los términos y plazos que se establezcan por orden de la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, del importe adeudado con el desglose del incremento que, en su caso, se haya producido y del derecho de conversión en una moneda alternativa y las condiciones para ejercer tal conversión. También se informará, en su caso, de los mecanismos contractualmente aplicables para limitar el riesgo de tipo de cambio a que esté expuesto el prestatario.

4. La información a que se refiere el apartado anterior se facilitará en todo caso cuando el valor del importe adeudado por el prestatario o de las cuotas periódicas difiera en más del 20 por ciento del importe que habría correspondido de haberse aplicado el tipo de cambio entre la moneda del contrato de préstamo y el euro vigente en la fecha de celebración del contrato de préstamo.

5. Las disposiciones aplicables en virtud del presente artículo se pondrán en conocimiento del prestatario a través tanto de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), contenida en el Anexo I de esta Ley como del contrato de préstamo. Si los contratos de préstamo no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 por ciento la FEIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20 por ciento.

6. El incumplimiento de cualquiera de las exigencias y requisitos previstos en este artículo determinarán, en favor del prestatario consumidor, la nulidad de las cláusulas multidivisa y permitirán al prestatario solicitar la modificación del contrato de modo tal que se considere que el préstamo fue concedido desde el principio en la moneda en la que este percibiera la parte principal de sus ingresos.

**Artículo 21.** *Variaciones en el tipo de interés.*

1. El tipo de interés del préstamo no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario durante la vigencia del contrato, salvo acuerdo mutuo de las partes formalizado por escrito.

De existir acuerdo, la variación del coste del préstamo se deberá ajustar, al alza o a la baja, a la de un índice de referencia objetivo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 85.3 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

2. En caso de que el contrato de préstamo tenga un tipo de interés variable, los prestamistas podrán utilizar como índice o tipo de referencia objetivo para calcular el tipo aplicable aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Ser claro, accesible, objetivo y verificable por las partes en el contrato de préstamo y por las autoridades competentes.

b) Calcularse a coste de mercado y no ser susceptible de influencia por el propio prestamista, o en virtud de acuerdos con otros prestamistas o prácticas conscientemente paralelas.

c) Los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

3. En las operaciones con tipo de interés variable no se podrá fijar un límite a la baja del tipo de interés.

4. El interés remuneratorio en dichas operaciones no podrá ser negativo.

### *Sección 3.ª Forma, ejecución y resolución*

**Artículo 22.** *Forma y contenido de los contratos.*

1. Los contratos de préstamo regulados en esta Ley se formalizarán en papel o en otro soporte duradero. En caso de que estén garantizados con hipoteca constituida sobre un inmueble de uso residencial situado en territorio nacional, deberán formalizase en escritura pública, pudiendo adoptar el formato electrónico conforme a la legislación notarial. En ellos se harán constar, además de los elementos esenciales del contrato, los datos y los elementos que se determinen por el Gobierno mediante real decreto.

2. En la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario no autorizará la escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 15.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta Ley en la que no conste la reseña del acta conforme al artículo 15.7.

**Artículo 23.** *Reembolso anticipado.*

1. El prestatario podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada. Las partes podrán convenir un plazo de comunicación previa que no podrá exceder de un mes.

2. Cuando el prestatario manifestase su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el prestamista le facilitará, en el plazo máximo de tres días hábiles, en papel o en otro soporte duradero la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan tomado en consideración para su elaboración. Tales hipótesis deberán ser razonables y justificables.

3. El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. Se informará de estos derechos en la documentación precontractual y contractual del préstamo inmobiliario y del contrato de seguro. Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

4. El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos en supuestos distintos de los previstos en los tres apartados siguientes.

5. En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, las partes podrán establecer contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista para alguno de los dos siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí:

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 de este artículo, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; o

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 de este artículo, con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

6. En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo o con un primer período fijo de, al menos, 3 años, en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,05 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Si en la novación no se produjera amortización anticipada de capital, no podrá cobrarse comisión alguna por este concepto.

Transcurridos los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo o con un primer período fijo de, al menos, 3 años.

7. En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, podrá establecerse contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista que tendrá los siguientes límites:

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; y

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

8. La pérdida financiera sufrida por el prestamista a la que se alude en los apartados 5, 6 y 7 anteriores se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa.

**Artículo 24.** *Vencimiento anticipado.*

1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.

**Artículo 25.** *Intereses de demora.*

1. En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.

## CAPÍTULO III

## Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios

### *Sección 1.ª Principios generales*

**Artículo 26.** *Régimen jurídico.*

1. El régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios será el determinado por las siguientes normas:

a) Esta Ley y las disposiciones que la desarrollen.

b) Las disposiciones que, en su caso, puedan aprobar las Comunidades Autónomas en el ejercicio de las competencias que tengan atribuidas en la materia, que deberán respetar en todo caso las previsiones establecidas en las normas a que se refiere la letra anterior.

c) Con carácter supletorio, y para el supuesto de que el prestatario sea consumidor, la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

2. Las secciones 2.ª, 3.ª y 4.ª de este Capítulo no se aplicarán a las entidades de crédito, a las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras o que operen en régimen de libre prestación de servicios, a los establecimientos financieros de crédito ni a las entidades de pago o de dinero electrónico híbridas a que se refiere el artículo 11 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

3. Los artículos 27 a 32 no serán de aplicación a las personas que realicen las actividades de intermediación de crédito previstas en el artículo 4.5), siempre que dichas actividades se ejerzan de forma accesoria en el marco de una actividad profesional regulada por disposiciones legales o reglamentarias que no excluyan la prestación de tales

actividades o servicios, y siempre que la actividad de intermediación de crédito, sin constituir su actividad principal, esté íntimamente relacionada con la prestación del contrato principal celebrado entre el profesional y el prestatario.

### *Sección 2.ª Intermediarios de crédito inmobiliario*

**Artículo 27.** *Registro.*

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos en uno de los registros señalados en esta Ley para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida las actividades de intermediación crediticia a que se refiere el artículo 4.5) o para prestar servicios de asesoramiento.

2. Los intermediarios de crédito inmobiliario autorizados en un Estado miembro de la Unión Europea que actúen a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios serán inscritos por el Banco de España en el registro a que se refiere el artículo 28.2.b), a efectos meramente informativos, una vez sea comunicada por parte de la autoridad competente de origen la voluntad del intermediario de prestar su actividad en España.

**Artículo 28.** *Gestión del registro.*

1. La gestión del registro será asumida por el Banco de España o por el órgano competente de cada Comunidad Autónoma, atendiendo al ámbito geográfico de actuación del intermediario de crédito inmobiliario.

2. Corresponderá al Banco de España la gestión de la inscripción de:

a) los intermediarios de crédito inmobiliario que operen o vayan a operar con prestatarios con domicilios situados en todo el Estado o en el ámbito territorial de más de una Comunidad Autónoma, siempre que tenga la sede de su administración central en España, con independencia de que, adicionalmente, operen o vayan a operar a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios en otros Estados, y

b) los intermediarios de crédito inmobiliario que vayan a operar en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios, cualquiera que sea el ámbito geográfico en el que vayan a desarrollar su actividad.

3. La gestión de la inscripción de los intermediarios de crédito inmobiliario que operen o vayan a operar exclusivamente con prestatarios domiciliados dentro del ámbito territorial de una única Comunidad Autónoma, con independencia de que, adicionalmente, desarrollen o pretendan desarrollar sus actividades a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios en otros Estados, corresponderá al órgano competente de dicha Comunidad Autónoma, siempre que la sede de su administración central esté localizada en la misma.

4. Todo intermediario de crédito inmobiliario que sea persona jurídica deberá tener su administración central en su domicilio social. En caso de no ser una persona jurídica, o si siendo una persona jurídica no tiene su domicilio social en España, deberá tener su administración central en el Estado miembro en que ejerza de hecho sus actividades principales.

5. El Banco de España será el punto único de contacto a efectos de facilitar y agilizar la cooperación y el intercambio de información con otros Estados.

**Artículo 29.** *Requisitos para la inscripción.*

1. La inscripción en el correspondiente registro requerirá la previa verificación del cumplimiento de los requisitos para poder operar señalados en la presente Ley y sus normas de desarrollo por parte de la autoridad competente para su gestión.

2. En particular, la autoridad competente verificará que los intermediarios de crédito inmobiliario:

a) cuenten con la garantía señalada en el artículo 36;

b) cuenten con los procedimientos escritos, así como con la capacidad técnica y operativa para el adecuado cumplimiento de los requisitos de información a que se refiere el artículo 35; dispongan de medios internos adecuados para la resolución de las

reclamaciones de sus prestatarios, conforme a lo previsto en la disposición adicional primera y en la disposición transitoria quinta;

c) hayan designado un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 31.1 de dicha norma;

d) dispongan de un plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 y sus normas de desarrollo.

3. Además, la autoridad competente verificará respecto de las personas físicas establecidas como intermediarios de crédito inmobiliario o de los administradores de un intermediario de crédito inmobiliario con forma de persona jurídica que:

a) dispongan del nivel de conocimientos y competencia establecidos en el artículo 16;

b) posean reconocida honorabilidad comercial y profesional;

c) carezcan de antecedentes penales por haber cometido delitos graves, ya sea contra la propiedad, el patrimonio y el orden socioeconómico, de falsedad o cualquier otro cometido con ocasión del ejercicio de actividades financieras;

d) no hayan sido declarados en concurso con anterioridad salvo que hayan sido rehabilitados.

Igualmente, la autoridad competente verificará que se cumplan el resto de los requerimientos que el Gobierno pueda establecer mediante Real Decreto.

4. Los criterios establecidos de conformidad con el artículo 16 para determinar si el personal de los intermediarios de crédito inmobiliario cumple los requisitos de conocimientos y competencia serán publicados por los correspondientes registros a que se refiere el artículo 27.

**Artículo 30.** *Procedimiento de inscripción.*

1. El procedimiento para inscripción en el registro de intermediarios de crédito inmobiliario será el siguiente:

a) El plazo para resolver será de 3 meses desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente.

b) La solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo si, transcurrido ese plazo máximo, no se hubiera notificado resolución expresa.

c) La decisión sobre la procedencia o improcedencia de la inscripción deberá motivarse.

d) Durante la tramitación del procedimiento podrán subsanarse las deficiencias detectadas en la solicitud de inscripción y requerirse cuanta información adicional se considere necesaria para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles para ser inscrito.

2. El plazo máximo para resolver se podrá suspender hasta la obtención de dicha información, en los términos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. En el caso de inscripción de intermediarios de crédito vinculados a un solo prestamista, corresponderá a dicho prestamista la solicitud de reconocimiento e inscripción del intermediario de que se trate en el registro correspondiente.

**Artículo 31.** *Información y publicidad del registro.*

1. Los registros de intermediarios de crédito inmobiliario deberán contener, al menos, la información siguiente:

a) los nombres de los titulares y administradores, de sus representantes designados, así como de los administradores de las sucursales radicadas en España y de los intermediarios de crédito inmobiliario operantes en régimen de libre prestación de servicios en España,

b) el Estado o Estados miembros en los que el intermediario de crédito inmobiliario realice actividades en régimen de libre establecimiento o de libre prestación de servicios,

c) la indicación de si el intermediario de crédito inmobiliario está vinculado o no con un único prestamista y, si así fuera, la identificación de éste, y

d) los datos identificativos de la entidad con la que se ha contratado la garantía prevista en el artículo 36.

2. El registro será público, gratuito para los ciudadanos y garantizará el acceso pleno de forma fácil y rápida y estará disponible en línea. Las autoridades competentes para su gestión establecerán los medios necesarios para asegurar estos principios y para mantener actualizada de forma permanente toda la información incluida.

El Banco de España informará, asimismo, sobre los órganos competentes para el registro y supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario en cada Comunidad Autónoma y Estado miembro de la Unión Europea.

3. Al objeto de asegurar la coherencia, calidad y unidad de la información a suministrar al prestatario y a otros Estados miembros, el Banco de España podrá establecer mediante circular los requisitos técnicos mínimos respecto al contenido y formato de la información que debe reflejar el registro y la información introducida por la autoridad que, conforme al artículo 28, asuma su gestión.

4. El Banco de España creará un punto único de información que permita el acceso público fácil y rápido y que agregará la información del conjunto de registros. A estos efectos, las autoridades competentes de las Comunidades Autónomas encargadas de la gestión del registro en su territorio deberán comunicar, y actualizar, los actos de registro, variación de datos y cancelación al Banco de España por los medios y con la periodicidad que establezca el Banco de España mediante circular.

**Artículo 32.** *Revocación de la inscripción en el registro.*

1. La autoridad competente para la gestión del registro con arreglo al artículo 28 podrá revocar el reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario en el correspondiente registro, si éste, o, en su caso, el prestamista para el que trabaje en exclusiva:

a) renuncia expresamente al mismo o no ha llevado a cabo actividades o prestado ninguno de los servicios contemplados en el artículo 4.5), durante los seis meses inmediatamente anteriores al inicio del expediente de revocación,

b) ha obtenido el reconocimiento por medio de declaraciones falsas o engañosas o por cualquier otro medio irregular,

c) deja de cumplir sobrevenidamente los requisitos requeridos para la inscripción en el correspondiente registro, o

d) se impone mediante resolución sancionadora firme.

2. Previa audiencia al interesado, la resolución que revoque el reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario, de la que se dejará constancia en el registro, determinará la cancelación automática de la inscripción.

En el supuesto contemplado en la letra a) del apartado anterior, se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren otros interesados ni sean tenidos en cuenta otros hechos o alegaciones que las aducidas por el interesado.

3. El Banco de España notificará la revocación de la inscripción, en su caso, a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida por cualquier medio que resulte adecuado. Esta comunicación habrá de realizarse de forma inmediata a la revocación o en plazo más breve posible, que no será superior a catorce días. Si la autoridad competente fuera la autonómica, deberá comunicar la revocación al Banco de España de forma inmediata, sin que el plazo de la comunicación pueda superar los 10 días.

**Artículo 33.** *Supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

1. Corresponderá la supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario al Banco de España o al órgano competente de la Comunidad Autónoma, conforme a lo previsto para el registro en el artículo 28. Además, corresponderá al Banco de España la supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario que actúen en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios conforme a lo previsto en el artículo 34.

2. La autoridad competente se asegurará de que los intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados consten en el registro y cumplan permanentemente las obligaciones establecidas en esta Ley y su normativa de desarrollo.

3. Las actividades de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados a un único prestamista inmobiliario serán vigiladas por éste, a fin de asegurar que cumplen las disposiciones de la presente Ley y sus normas de desarrollo, sin perjuicio de las facultades de supervisión de la autoridad competente. En particular, el prestamista será igualmente responsable de vigilar el cumplimiento de los requisitos de conocimientos y competencia del intermediario de crédito inmobiliario vinculado y de su personal.

El prestamista responderá frente a las autoridades competentes de toda acción u omisión del intermediario de crédito inmobiliario vinculado que actúe en nombre del prestamista respecto de las obligaciones señaladas en la presente Ley. Si se tratase de un intermediario de crédito no vinculado, el prestamista y el intermediario responderán solidariamente, pudiendo repetir, en su caso, el prestamista contra el intermediario.

**Artículo 34.** *Supervisión de la actuación a través de sucursales y en régimen de libre prestación de servicios de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

1. Si el Banco de España comprueba que una sucursal de un intermediario de crédito inmobiliario o un intermediario de crédito inmobiliario en régimen de libre prestación de servicios establecido en España no cumple la normativa aplicable en materia de normas de conducta en la concesión de préstamos al prestatario, obligación de información gratuita a los prestatarios o prestatarios potenciales, requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal, publicidad y comercialización, información general y precontractual, información en relación con los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados, explicaciones adecuadas, cálculo de la TAE, revelación y verificación de la información relativa al prestatario, servicios de asesoramiento y mecanismos de resolución extrajudicial de litigios, le exigirá que ponga fin a su situación irregular.

Si el intermediario de crédito inmobiliario no realiza las actuaciones oportunas, el Banco de España podrá adoptar las medidas previstas en los Títulos III y IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito para que el intermediario de crédito ponga fin a su situación irregular e informará a las autoridades supervisoras competentes del Estado miembro de origen de las medidas adoptadas.

2. Si, a pesar de las medidas adoptadas por el Banco de España, el intermediario de crédito inmobiliario continúa infringiendo las medidas a que se refiere el apartado anterior, el Banco de España podrá, tras informar a las autoridades supervisoras competentes del Estado miembro de origen, tomar las medidas oportunas a fin de evitar nuevas irregularidades o sancionarlas y, en la medida en que sea necesario, prohibir al intermediario de crédito inmobiliario efectuar nuevas operaciones en España. Se informará a la Comisión Europea sin demora acerca de estas medidas.

Si la autoridad competente del Estado miembro de origen está en desacuerdo con las medidas adoptadas por el Banco de España, podrá remitir el asunto a la Autoridad Bancaria Europea (en adelante ABE) y solicitar su asistencia de conformidad con el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (ABE), se modifica la Decisión n.º 716/2009/CE y se deroga la Decisión 2009/78/CE de la Comisión. En tal caso, la ABE podrá actuar con arreglo a las facultades que le confiere dicho artículo.

3. El Banco de España podrá examinar las disposiciones adoptadas por la sucursal y pedir las modificaciones estrictamente necesarias para cumplir sus obligaciones con arreglo al apartado 1 y para permitir que las autoridades competentes del Estado miembro de origen puedan imponer el cumplimiento de las obligaciones establecidas en relación con las normas de conducta en la concesión de préstamos al prestatario o prestatario potencial, y en las medidas adoptadas de conformidad con dichos artículos respecto a los servicios prestados por la sucursal.

4. Cuando el Banco de España tenga motivos claros y demostrables para determinar que un intermediario de crédito inmobiliario que opera en régimen de libre prestación de servicios infringe las obligaciones derivadas de la presente Ley y su normativa de desarrollo, o que un intermediario de crédito inmobiliario que posee una sucursal en España infringe las

obligaciones derivadas de disposiciones distintas de las indicadas en el apartado 1 adoptadas en virtud de la presente Ley, comunicará los hechos a la autoridad competente del Estado miembro de origen, que tomará las medidas oportunas.

Si la autoridad competente del Estado miembro de origen no adopta ninguna medida en el plazo de un mes a partir de la comunicación de tales hechos, o si, pese a las medidas adoptadas por aquella, un intermediario de crédito inmobiliario persiste en una actuación claramente perjudicial para los intereses de los prestatarios o el funcionamiento correcto de los mercados, el Banco de España:

a) Tras informar a la autoridad competente del Estado miembro de origen, adoptará cuantas medidas resulten necesarias para proteger a los prestatarios y preservar el buen funcionamiento de los mercados, tales como impedir que el intermediario de crédito inmobiliario infractor inicie nuevas operaciones en su territorio. Se informará a la Comisión y a la ABE sin demora acerca de estas medidas.

b) Podrá remitir el asunto a la ABE y solicitar su asistencia de conformidad con el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010. En tal caso, la ABE podrá actuar con arreglo a los poderes que le confiere dicho artículo.

5. Cuando un intermediario de crédito inmobiliario reconocido en otro Estado miembro haya establecido una sucursal en España, la autoridad competente del Estado miembro de origen podrá, en el ejercicio de sus responsabilidades y tras haber informado a las autoridades supervisoras competentes del Estado miembro de acogida, realizar inspecciones *in situ* de esa sucursal.

6. El Banco de España actuará de forma análoga cuando se trate de un intermediario de crédito inmobiliario de un país no miembro de la Unión Europea actuando en España a través de una sucursal o en régimen de libre prestación de servicios. En tal caso, no será necesario que se informe de las medidas adoptadas a la Comisión y a la ABE.

**Artículo 35.** *Requisitos de información de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

1. Con antelación suficiente a la prestación de cualquiera de las actividades propias de la intermediación de crédito inmobiliario definidas en el artículo 4.5), el intermediario de crédito o el representante designado facilitarán al prestatario, como mínimo, la información siguiente en papel o cualquier otro soporte duradero:

a) La identidad y domicilio del intermediario de crédito inmobiliario.

b) El registro en el que esté inscrito, el número de registro, y los medios para comprobar esa inscripción.

c) Si el intermediario de crédito inmobiliario está vinculado a uno o más prestamistas o trabaja exclusivamente para ellos, en cuyo caso, indicará los nombres de los prestamistas en nombre de los cuales actúa.

d) Si el intermediario de crédito inmobiliario ofrece o no servicios de asesoramiento y si éstos son independientes.

e) La remuneración que, en su caso, el prestatario deba abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios o, cuando ello no sea posible, el método para calcular dicha remuneración.

f) Los procedimientos a disposición de los prestatarios u otros interesados para realizar reclamaciones extrajudiciales contra los intermediarios de crédito inmobiliario y, en su caso, las vías de acceso a dichos procedimientos.

g) Si procede, la existencia y, cuando se conozca, el importe de las comisiones u otros incentivos que el prestamista o un tercero han de abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios en relación con el contrato de préstamo. Si el importe no es conocido en el momento de facilitarse la información, el intermediario de crédito inmobiliario informará al prestatario de que el importe real será revelado posteriormente en la ficha de información personalizada.

h) Cuando el intermediario de crédito cobre una remuneración al prestatario y reciba adicionalmente una comisión del prestamista o de un tercero, deberá informar al prestatario si la remuneración se deducirá o no, total o parcialmente, de la comisión.

2. Los intermediarios de crédito inmobiliario que no estén vinculados pero reciban comisiones de uno o más prestamistas informarán al prestatario del derecho de éste a exigir información sobre los diferentes tipos y cuantías de comisión que abonan los distintos prestamistas que proporcionan los contratos de crédito que se ofrecen al prestatario.

3. La remuneración que, en su caso, el prestatario deba abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios será comunicada al prestamista por aquel para su inclusión en el cálculo de la TAE.

4. Los intermediarios de crédito inmobiliario deben asegurarse de que sus representantes designados, cuando se pongan en contacto con el prestatario o antes de entablar negociaciones con él, le comuniquen, además de la información prevista en el presente artículo, la calidad en la que actúan y el intermediario de crédito inmobiliario al que representan.

5. Los intermediarios de crédito inmobiliario o representantes designados deben presentar fielmente al prestamista correspondiente la información necesaria obtenida a través del prestatario, con el fin de que pueda realizarse la evaluación de la solvencia, sin perjuicio de lo previsto en la legislación de protección de datos personales.

**Artículo 36.** *Requisitos de garantía de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario para hacer frente a las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional en el ámbito territorial en el que ofrezcan sus servicios. Ese seguro deberá cubrir, entre otras cuestiones, las responsabilidades derivadas del incumplimiento de los deberes de información a los prestatarios. Las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el intermediario de crédito asegurado, en ningún caso serán aplicables al prestatario. No obstante, en el caso de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados, el seguro o aval bancario puede ser aportado por un prestamista en cuyo nombre el intermediario de crédito esté facultado para actuar.

2. El Gobierno establecerá mediante real decreto el importe mínimo y las condiciones que debe cumplir el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario.

**Artículo 37.** *Actividad transfronteriza de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

1. El reconocimiento de un intermediario de crédito inmobiliario por la autoridad competente de su Estado miembro de origen será válido para la realización de las actividades y la provisión de los servicios contemplados en el reconocimiento, siempre y cuando las actividades que el intermediario de crédito inmobiliario se proponga realizar estén amparadas por el reconocimiento, previa inscripción en el registro previsto en el artículo 28.

No obstante, los intermediarios de crédito inmobiliario no estarán autorizados a prestar sus servicios en relación con contratos de préstamo ofrecidos por entidades no crediticias a prestatarios en un Estado miembro en el que dichas entidades no estén autorizadas a ejercer sus actividades.

2. Todo intermediario de crédito inmobiliario registrado en el Banco de España que se proponga ejercer su actividad por vez primera en otro u otros Estados en régimen de libre prestación de servicios o que se proponga establecer una sucursal informará de ello al Banco de España conforme a los modelos o formularios que establezca el mismo.

En el plazo de un mes a partir del momento de haber sido informado, el Banco de España notificará a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida, en su caso, la intención del intermediario de crédito, e informará al mismo tiempo al intermediario interesado de dicha notificación. El Banco de España notificará a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida de que se trate el prestamista o prestamistas a los que esté vinculado el intermediario de crédito y les comunicará si el prestamista asume o no la responsabilidad plena e incondicional de las actividades del intermediario de crédito.

El intermediario de crédito podrá iniciar su actividad un mes después de la fecha en que el Banco de España le haya informado de la notificación mencionada en el párrafo anterior.

### *Sección 3.ª Representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario*

**Artículo 38.** *Responsabilidades de los intermediarios de crédito inmobiliario respecto de los representantes designados.*

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario garantizarán que los representantes designados cumplan como mínimo los requisitos enunciados en los artículos 29.3 y 36. No obstante, el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario podrá aportarse por el intermediario de crédito inmobiliario en cuyo nombre esté facultado para actuar el representante designado.

2. Sin perjuicio de la supervisión de los representantes designados por la autoridad competente, los intermediarios de crédito inmobiliario vigilarán las actividades de sus representantes designados a fin de garantizar el pleno cumplimiento de la normativa vigente. En particular, los intermediarios de crédito inmobiliario serán responsables frente a las autoridades competentes y frente a los prestatarios de supervisar el cumplimiento de los requisitos de conocimientos y competencia de los representantes designados y del personal de estos últimos.

3. Si el representante designado lo ha sido por un intermediario de crédito inmobiliario vinculado a un único prestamista, éste último responderá de toda acción u omisión del representante designado realizada en nombre del intermediario de crédito inmobiliario vinculado en los ámbitos regulados por la presente Ley.

En los demás casos, la responsabilidad descrita en el párrafo anterior será asumida por el intermediario de crédito inmobiliario.

**Artículo 39.** *Obligaciones de comunicación y registro de los representantes designados.*

Los intermediarios de crédito inmobiliario comunicarán al registro correspondiente conforme a lo previsto en el artículo 28 sus representantes designados y sus establecimientos, con la finalidad de ser inscritos en tal registro.

**Artículo 40.** *Actividad transfronteriza de los representantes designados.*

Los representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario podrán realizar alguna de las actividades de intermediación de crédito definidas en el artículo 4.5) únicamente en los Estados miembros en los que el intermediario de crédito inmobiliario del cual son representantes tenga reconocimiento para ejercer sus actividades.

**Artículo 41.** *Supervisión de representantes designados.*

Las normas de supervisión previstas en los artículos 33 y 34 serán aplicables a los representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario.

### *Sección 4.ª Prestamistas inmobiliarios*

**Artículo 42.** *Registro.*

1. La actividad de concesión o gestión de los préstamos determinados en el artículo 2.1 con carácter profesional sólo podrá realizarse por aquellos prestamistas inmobiliarios debidamente inscritos en el registro correspondiente conforme a los criterios recogidos en el artículo 28. Reglamentariamente se establecerán los requisitos que deben cumplir para su registro.

No será preciso disponer de dicho registro para ejercer esa actividad por parte de una entidad de crédito, un establecimiento financiero de crédito o una sucursal en España de una entidad de crédito.

2. El Registro Mercantil y los demás registros públicos denegarán la inscripción de aquellas entidades cuya actividad u objeto social resulten contrarios a lo dispuesto en este artículo, así como de los actos o negocios a que se refiere el apartado 1. Las inscripciones realizadas contraviniendo lo anterior serán nulas de pleno derecho. Dicha nulidad no

perjudicará los derechos de terceros de buena fe, adquiridos conforme al contenido de los correspondientes registros.

3. El reconocimiento y el registro de los prestamistas inmobiliarios que operen o vayan a operar exclusivamente dentro del ámbito territorial de una Comunidad Autónoma corresponderá a la autoridad competente designada en cada Comunidad Autónoma, en el marco del Capítulo I de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

4. Los prestamistas inmobiliarios que operen o vayan a operar fuera del ámbito territorial de una única Comunidad Autónoma deberán estar registrados por el Banco de España, previa verificación de los requisitos establecidos en la presente Ley y sus normas de desarrollo, conforme a lo previsto en los artículos 27 a 30.

5. El Banco de España o la autoridad competente en cada Comunidad Autónoma, conforme a lo previsto en los apartados 3 y 4 de este artículo, podrán revocar el reconocimiento concedido a cualquier prestamista inmobiliario en los términos previstos en el artículo 32.

**Artículo 43.** *Supervisión de los prestamistas inmobiliarios.*

El Banco de España o la autoridad competente de cada Comunidad Autónoma, según corresponda conforme a lo dispuesto para el registro en el artículo anterior, supervisará el cumplimiento permanente de las obligaciones y los requisitos indicados en esta Ley y su normativa de desarrollo por parte de los prestamistas inmobiliarios.

## CAPÍTULO IV

## Régimen sancionador de los intermediarios de crédito, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios

**Artículo 44.** *Carácter de normas de ordenación y disciplina.*

1. Las obligaciones establecidas en esta Ley y sus normas de desarrollo tendrán el carácter de normas de ordenación y disciplina para los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, ya sean personas físicas o jurídicas cualquiera de los anteriores.

2. En sus relaciones con el prestatario, los intermediarios de crédito, sus representantes designados, las sociedades tasadoras, los tasadores colegiados y los prestamistas inmobiliarios también están obligados por la legislación sobre derechos de los consumidores y usuarios.

3. Cualquier pacto entre el prestatario y los prestamistas, intermediarios de crédito o sus representantes designados cuya finalidad, o efecto sea reducir o menoscabar en cualquier forma la protección otorgada por esta Ley, se considerará nulo de pleno derecho.

**Artículo 45.** *Obligaciones tuitivas y disuasorias de las administraciones públicas.*

Las Administraciones Públicas velarán en todo momento por la correcta aplicación de la legislación en materia inmobiliaria e hipotecaria, especialmente en lo concerniente a las operaciones inmobiliarias sobre vivienda habitual o en las que sean partícipes los consumidores, adoptando las medidas de disuasión y sanción previstas en la Ley para evitar actuaciones irregulares por parte de intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios.

**Artículo 46.** *Infracciones.*

1. Son infracciones muy graves:

a) La realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o su representante designado o una sucursal en España con incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en su normativa de desarrollo, siempre que por el número de afectados, la reiteración de la conducta o los efectos sobre la confianza de la clientela y la

estabilidad del sistema financiero tales incumplimientos puedan estimarse como especialmente relevantes, conforme al apartado x) del artículo 92 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

b) La realización reiterada y con carácter profesional de actos o negocios señalados en los artículos 2 y 4.5) por parte de un prestamista o intermediario inmobiliario sin estar previamente registrado en la forma y con los requisitos exigidos por la presente Ley.

c) El incumplimiento por parte de un prestamista o intermediario de crédito inmobiliario del deber de confidencialidad sobre los datos recibidos de la Central de Información de Riesgos, su uso para fines diferentes de los previstos en la normativa reguladora de la misma, o la solicitud de informes sobre personas titulares de riesgos fuera de los casos expresamente autorizados en la citada normativa. Todo ello salvo que, por el número de afectados o por la importancia de la información, tales incumplimientos puedan estimarse poco relevantes.

2. Son infracciones graves:

a) La realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o representante designado o una sucursal en España con incumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ley y en su normativa de desarrollo, si no se dan las circunstancias descritas en el anterior apartado 1.a), salvo que tales hechos tengan carácter ocasional o aislado.

b) La no remisión por parte de un prestamista o intermediario de crédito inmobiliario al Banco de España de los datos o documentos que deban serle remitidos o que el mismo requiera en el ejercicio de sus funciones en aplicación de lo previsto en el Capítulo VI de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, o su remisión incompleta o inexacta. A los efectos de esta letra se entenderá, asimismo, como falta de remisión, la remisión extemporánea fuera del plazo previsto en la norma correspondiente o del plazo concedido por el órgano competente al efectuar, en su caso, el oportuno requerimiento.

c) El incumplir el deber de confidencialidad sobre los datos recibidos de la Central de Información de Riesgos, su uso para fines diferentes de los previstos en la normativa reguladora de la misma, o la solicitud de informes sobre personas titulares de riesgos fuera de los casos expresamente autorizados en dicha Ley, siempre que ello no suponga una infracción muy grave de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior.

3. Son infracciones leves el incumplimiento de cualquier precepto de esta Ley o sus normas de desarrollo que no constituya infracción grave o muy grave de las señaladas en los dos apartados anteriores, de conformidad con lo previsto en el artículo 94 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

**Artículo 47.** *Sanciones.*

1. La comisión de infracciones muy graves, graves y leves será sancionada, respectivamente, conforme a lo previsto en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

2. Las sanciones previstas en el apartado anterior se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las correspondientes sanciones que pudieran imponerse a quienes ejerzan cargos de administración o dirección en las personas jurídicas infractoras conforme a los artículos 100, 101, 102, 104 y 105 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

3. La determinación de las sanciones se ajustará a los criterios previstos en el artículo 103 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

4. Cuando se apliquen a intermediarios de crédito inmobiliario, a prestamistas inmobiliarios distintos de entidades de crédito, los importes fijos de las multas señalados en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, se entenderán reducidos del modo siguiente:

a) la multa de entre 5.000.000 y 10.000.000 de euros señalada en el artículo 97.1.a) 2.º pasará a ser de entre 500.000 y 1.000.000 de euros,

b) la multa de entre 2.000.000 y 5.000.000 de euros señalada en el artículo 98.1.b) pasará a ser de entre 200.000 y 500.000 euros, y

c) la multa de entre 100.000 y 1.000.000 de euros señalada en el artículo 99.1.b) pasará a ser de entre 10.000 y 100.000 euros.

5. La apertura de un expediente sancionador no limitará ni afectará en modo alguno a las acciones que los prestatarios puedan iniciar exigiendo la responsabilidad del intermediario. De igual modo, la apertura de un expediente sancionador no limitará las acciones que el prestatario pueda iniciar frente al prestamista.

**Artículo 48.** *Órganos competentes, procedimiento y prescripción.*

1. El régimen aplicable a la determinación del órgano competente, al procedimiento sancionador, a la prescripción de las infracciones y las sanciones, a la concurrencia con procedimientos penales, a las medidas provisionales y al régimen de publicidad de las sanciones, en particular, será el previsto en el Capítulo IV del Título IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

2. En el caso de intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente en el ámbito de una Comunidad Autónoma, corresponderá a ésta determinar los órganos competentes para la incoación y resolución del procedimiento sancionador por los incumplimientos de las obligaciones establecidas en la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo.

3. En el caso de la infracción prevista en el artículo 46.1.b), la incoación y resolución del procedimiento sancionador corresponderá al Banco de España o al órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma, conforme los criterios previstos en los artículos 28 o 42.3, ya se trate una persona física o jurídica.

4. El Banco de España será competente para la incoación y resolución del procedimiento sancionador en relación con las infracciones recogidas en el artículo 46.1.c) y 46.2.b) y c), con independencia del registro en el que se encuentre inscrito el intermediario de crédito inmobiliario o el prestamista inmobiliario.

**Artículo 49.** *Registro central de sanciones en el ámbito del crédito inmobiliario.*

1. Para el control y publicidad de las sanciones impuestas de conformidad con lo dispuesto en este Capítulo se establecerá en el Banco de España un único registro público. Los órganos competentes para la imposición de las sanciones comunicarán trimestralmente de forma telemática aquellas sanciones que en el trimestre inmediatamente anterior hayan devenido firmes.

2. Los órganos competentes publicarán trimestralmente en el «Boletín Oficial del Estado» o el Boletín oficial de su Comunidad Autónoma, según el caso, las sanciones que hayan devenido firmes, siempre que el órgano sancionador así lo acuerde, de conformidad con la normativa sobre publicidad de las sanciones que resulte aplicable.

3. En la inscripción que se efectúe en el registro previsto en el apartado 1, deberá figurar, al menos, la denominación del prestamista, el tipo de infracción, la sanción impuesta, y las fechas de comisión de la infracción y de la firmeza de la sanción impuesta.

**Disposición adicional primera.** *Autoridad independiente para velar por la protección y transparencia en la contratación inmobiliaria.*

Las quejas y reclamaciones que presenten los potenciales prestatarios, prestatarios o garantes que estén relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos, y que deriven de presuntos incumplimientos de esta Ley, de sus normas de desarrollo, de los estándares o de las buenas prácticas y usos financieros que resulten aplicables, serán resueltas por la entidad de resolución de litigios de consumo en el sector financiero a la que hace referencia la disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo.

**Disposición adicional segunda.** *Cooperación con otras autoridades supervisoras competentes.*

1. El Banco de España cooperará con las autoridades supervisoras competentes de otros Estados miembros de la Unión Europea siempre que sea necesario para llevar a cabo las funciones establecidas en virtud del Capítulo III, haciendo uso a tal fin de las facultades que les atribuya la presente Ley y su normativa de desarrollo.

El Banco de España prestará ayuda a las autoridades supervisoras competentes de los demás Estados miembros de la Unión Europea, y en particular, intercambiará información y colaborará en toda investigación o en las actividades de supervisión.

Cuando el Banco de España intercambie información con otras autoridades supervisoras competentes con arreglo a la presente Ley podrá indicar en el momento de la comunicación que dicha información solo puede divulgarse si cuenta con su consentimiento expreso, en cuyo caso la información únicamente podrá intercambiarse para los fines que haya autorizado.

El Banco de España podrá transmitir la información recibida a las demás autoridades supervisoras competentes. Sin embargo, solo podrá transmitir esa información a otros organismos o personas físicas o jurídicas cuando las autoridades supervisoras competentes que hayan transmitido la información den su consentimiento expreso y únicamente para los fines aprobados por dichas autoridades, excepto en circunstancias debidamente justificadas, en cuyo caso informará inmediatamente de ello a la autoridad competente que facilitó la información.

2. El Banco de España solo podrá negarse a dar curso a una solicitud de cooperación en una actividad de investigación o supervisión, o a intercambiar información conforme a lo previsto en esta disposición adicional en caso de que:

a) la investigación, la verificación *in situ*, la actividad de supervisión o el intercambio de información puedan atentar contra la soberanía de España, la seguridad o el orden público,

b) se haya incoado ya un procedimiento judicial o arbitral en España por los mismos hechos y contra las mismas personas, o

c) haya recaído sentencia firme en España con respecto a las mismas personas y los mismos hechos.

En caso de denegación, el Banco de España lo notificará debidamente a la autoridad competente solicitante, facilitando la mayor información posible al respecto.

3. El Banco de España podrá remitir a la Autoridad Bancaria Europea (ABE) los casos en que una solicitud de cooperación, en particular el intercambio de información, haya sido denegada o no haya recibido respuesta en un plazo razonable, y solicitar la asistencia de la ABE de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

En tales casos, la ABE podrá actuar con arreglo a los poderes que le confiere dicho artículo, y toda decisión vinculante que adopte de conformidad con dicho artículo será vinculante para las autoridades supervisoras competentes, con independencia de que dichas autoridades sean miembros de la ABE o no.

4. La autoridad competente informará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, según corresponda, cuando en el ejercicio de sus competencias tenga conocimiento de posibles irregularidades en la comercialización de productos y servicios financieros que sean objeto de venta combinada junto con préstamos, al objeto de coordinar sus actuaciones de supervisión.

**Disposición adicional tercera.** *Educación financiera.*

1. El Ministerio de Economía y Empresa, el Banco de España, las Comunidades Autónomas y los Entes Locales, promoverán medidas de fomento de la educación de los consumidores sobre los riesgos que pueden derivarse de la contratación de préstamos, y la gestión de deudas, en particular en relación con los contratos de préstamo inmobiliario, los derechos que ostentan los consumidores, su forma de ejercicio, las obligaciones que recaen sobre las entidades de crédito, los prestamistas, los intermediarios inmobiliarios y las sociedades de tasación.

2. El Banco de España elaborará y mantendrá actualizada una «Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario» y una «Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa». Los prestamistas e

intermediarios de crédito inmobiliario tendrán dichas guías a disposición de los prestatarios en la forma que se determine por la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa. En todo caso, se incorporará una referencia a la web del Banco de España en los folletos informativos.

**Disposición adicional cuarta.** *Conservación de documentación precontractual.*

Las personas que realicen las actividades reguladas en esta Ley estarán obligadas a conservar los documentos en los que se plasme la información precontractual entregada al prestatario en cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley y su normativa de desarrollo, al objeto de acreditar el cumplimiento de dichas obligaciones, durante un plazo mínimo de 6 años desde el momento de la finalización de los efectos del contrato respecto del prestatario. Al final de dicho periodo, notificarán al prestatario de manera fehaciente su derecho a recibir dicha documentación y, si éste la requiere, la pondrán a su disposición. La misma obligación tendrán respecto de la información precontractual relativa a productos o servicios que sean objeto de venta vinculada o combinada exigida por la normativa sectorial correspondiente en cada caso.

En el caso de subrogación o de cesión, el prestamista que suscribió el préstamo deberá seguir conservando la documentación precontractual durante el plazo señalado en el párrafo anterior y trasladar al cesionario o prestamista que se subroga, en el caso que le fuera requerida por éste y a costa de éste, copia de la misma. Tanto el prestamista inicial como el prestamista que se subroga o el cesionario estarán obligados a facilitar dicha documentación al prestatario, si es reclamada por éste.

**Disposición adicional quinta.** *Desarrollo autonómico.*

Sin perjuicio del desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las Comunidades Autónomas en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente, la información precontractual a facilitar a los prestatarios debe ser homogénea, en aras de la unidad de mercado, de tal forma que puedan valorar adecuadamente las diferencias entre unas ofertas y otras en todo el territorio español, por lo que la normativa autonómica deberá respetar los modelos normalizados de información que se establezcan por la normativa básica, y no podrá exigir adicionar documentación complementaria que pueda producir confusión en el prestatario y distorsione el objeto de la normativa básica de transparencia.

**Disposición adicional sexta.** *Supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo.*

Las disposiciones previstas en esta Ley serán de aplicación a los supuestos de subrogación de deudor en la obligación personal cuando la misma se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado y a los de novación modificativa del contrato de préstamo.

**Disposición adicional séptima.** *Obligaciones del empresario con ocasión de la transmisión del inmueble hipotecado.*

El empresario que, con ocasión de la transmisión de un inmueble hipotecado, vaya a pactar con el comprador la subrogación de éste en la obligación personal de un préstamo inmobiliario sujeto a esta Ley, debe comunicarlo al prestamista con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista, al objeto de que el prestamista pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas en esta Ley y su desarrollo reglamentario, dando tiempo al potencial prestatario a buscar alternativas de financiación hipotecaria.

**Disposición adicional octava.** *Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario.*

El notario autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella. Los registradores

de la propiedad remitirán también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación.

En la escritura se hará constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones.

**Disposición adicional novena.** *Honorarios notariales y registrales en la subrogación o en la novación modificativa de préstamos hipotecarios por cambio de tipo de interés variable a fijo.*

Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicará lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

**Disposición adicional décima.** *Régimen de valoración de bienes inmuebles.*

1. El Gobierno aprobará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta norma el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar tasaciones de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de esta Ley.

2. El Ministerio de Economía y Empresa evaluará, en el plazo de seis meses, la conveniencia de modificar la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, con la finalidad de incorporar, adicionalmente a las ya previstas, otras tipologías avanzadas de tasación.

**Disposición adicional undécima.** *Adhesión al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual».*

1. Todas las entidades que a la entrada en vigor de esta Ley se encontrasen adheridas al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», regulado en el anexo del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de conformidad con la redacción vigente en el momento de su adhesión, se considerarán adheridas al mencionado Código en la redacción dada en esta Ley, salvo que en el plazo de un mes desde su entrada en vigor comuniquen expresamente a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional el acuerdo de su órgano de administración por el que solicitan mantenerse en el ámbito de aplicación de la versión previa que corresponda.

2. En los diez días siguientes al transcurso del plazo de un mes establecido en el apartado anterior, la Secretaria de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de entidades adheridas en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional y en el «Boletín Oficial del Estado». Las posteriores variaciones se publicarán trimestralmente en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional y en el «Boletín Oficial del Estado», salvo que no hubiera modificación alguna.

**Disposición adicional duodécima.** *Información en materia de contratos de crédito al consumo.*

En los mismos términos que los indicados en el artículo 12 de la presente Ley y de conformidad con lo dispuesto en la legislación de protección de datos personales, los prestamistas podrán consultar el historial crediticio del cliente o deudor y, en caso de conceder el crédito o préstamo, comunicar a las entidades privadas de información crediticia los datos que correspondan, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 14 y 15 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, y del artículo 29 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

**Disposición adicional décima tercera.**

Los créditos inmobiliarios concedidos de conformidad con lo establecido en la presente ley, a personas que tengan declarado administrativamente un grado de dependencia de acuerdo con la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, que tengan como garantía un derecho real de anticresis, cuyo importe se destine, principalmente, a financiar el coste de los cuidados de una persona dependiente, y que la vivienda garante vaya destinada al mercado de alquiler, tendrán el mismo tratamiento que la hipoteca inversa con respecto al Impuesto sobre actos jurídicos documentados, aranceles notariales y registrales, en los términos establecidos por la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

En la escritura pública de crédito deberá constar el destino del crédito y el compromiso del acreditado de destinar los fondos recibidos a satisfacer principalmente los costes de estancia en una residencia de mayores u otros costes asistenciales domiciliarios, además del compromiso de destinar la vivienda gravada con anticresis al mercado de alquiler.

El mismo régimen se aplicará también a la cancelación de los créditos con garantía de anticresis que reúnan los requisitos del párrafo anterior.

**Disposición transitoria primera.** *Contratos preexistentes.*

1. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor.

2. No obstante, las previsiones de esta Ley resultarán de aplicación a aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor. En particular, el prestamista deberá informar al prestatario en los términos señalados en el artículo 14 de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente.

3. Cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato, el prestatario siempre tendrá derecho de reembolso anticipado en el supuesto previsto en el apartado 6 del artículo 23.

4. Para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, será de aplicación lo previsto en el artículo 24 de esta Ley, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él. Sin embargo, no será de aplicación este artículo a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no.

**Disposición transitoria segunda.** *Reconocimiento de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios preexistentes.*

Los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, y los prestamistas inmobiliarios, que a la entrada en vigor de esta Ley vinieran realizando las actividades definidas en el artículo 2.1, deberán solicitar su reconocimiento en el plazo de seis meses conforme a lo dispuesto en los artículos 27, 39 y 42.

A estos efectos, los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, y los prestamistas inmobiliarios deberán realizar una evaluación del cumplimiento de los requisitos para su inscripción con carácter previo a solicitar la misma, la cual deberán adjuntar a su solicitud de registro.

**Disposición transitoria tercera.** *Régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.*

1. En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hubiera transcurrido el

periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comunique a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos indicados en el apartado anterior. Esta notificación deberá realizarse en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

3. La formulación del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015 o cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales.

**Disposición transitoria cuarta.** *Ficha de Información Personalizada de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Hasta el 21 de marzo de 2019 los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el Anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en lugar de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) señalada en el artículo 10.2 de esta Ley, así como la Ficha de Información Precontractual prevista en el artículo 21 y en el Anexo I de dicha Orden.

**Disposición transitoria quinta.** *Régimen transitorio para la resolución de quejas y reclamaciones.*

Hasta la entrada en vigor de la Ley prevista en la disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, el servicio de reclamaciones del Banco de España, regulado en el artículo 30 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, atenderá las quejas y reclamaciones que presenten los potenciales prestatarios, prestatarios o garantes, que estén relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos, y que deriven de presuntos incumplimientos por las entidades reclamadas, de la normativa de transparencia y protección de la clientela o de las buenas prácticas y usos financieros.

**Disposición derogatoria.**

Queda derogado el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

**Disposición final primera.** *Modificación de la Ley Hipotecaria.*

La Ley Hipotecaria queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 12 queda redactado del siguiente modo:

«En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.

Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.»

Dos. El párrafo tercero del artículo 114 queda redactado de la siguiente forma:

«En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrá ser capitalizado en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este párrafo no admitirán pacto en contrario.»

Tres. El apartado 2.a) del artículo 129 queda redactado como sigue:

«a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.»

Cuatro. Se añade un nuevo artículo 129 bis, con la siguiente redacción:

**«Artículo 129 bis.**

Tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.

Las reglas contenidas en este apartado no admitirán pacto en contrario.»

Cinco. El apartado 2 del artículo 258 queda redactado de la siguiente forma:

«2. El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.»

**Disposición final segunda.** *Modificación del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

Se añade el siguiente párrafo final al artículo 45, que queda redactado de la siguiente forma:

«Los beneficios fiscales y exenciones subjetivas concedidos por esta u otras leyes en la modalidad de cuota variable de documentos notariales del impuesto sobre actos jurídicos documentados no serán aplicables en las operaciones en las que el sujeto pasivo se determine en función del párrafo segundo del artículo 29 del Texto Refundido, salvo que se dispusiese expresamente otra cosa.»

**Disposición final tercera.** *Modificación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.*

Se modifica el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que queda redactado como sigue:

**«Artículo 2.** *Requisitos de la subrogación.*

El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquélla por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil.

La entidad que esté dispuesta a subrogarse presentará al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario.

La aceptación de la oferta por el deudor implicará su autorización para que la oferente se la notifique a la entidad acreedora y la requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar.

La certificación deberá ser entregada con carácter obligatorio en el plazo máximo de siete días naturales por parte de la entidad acreedora.

Entregada la certificación y durante los quince días naturales siguientes a esa fecha, la entidad acreedora podrá ofrecer al deudor una modificación de las condiciones de su préstamo, en los términos que estime convenientes. Durante ese plazo no podrá formalizarse la subrogación.

Transcurrido el plazo de quince días sin que el deudor haya formalizado con la entidad acreedora la novación modificativa del préstamo o crédito hipotecario, podrá otorgarse la escritura de subrogación.

Para ello bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria. En ningún caso, la entidad acreedora podrá negarse a recibir el pago.

En caso de discrepancia en cuanto a la cantidad debida, y sin perjuicio de que la subrogación surta todos sus efectos, el juez que fuese competente para entender del procedimiento de ejecución, a petición de la entidad acreedora o de la entidad

subrogada, citará a éstas, dentro del término de ocho días, a una comparecencia, y, después de oírlas, admitirá los documentos que se presenten, y acordará, dentro de los tres días, lo que estime procedente. El auto que dicte será apelable en un sólo efecto, y el recurso se sustanciará por los trámites de apelación de los incidentes.»

**Disposición final cuarta.** *Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.*

Uno. Se modifica el apartado 5 del artículo 5, que queda redactado como sigue:

«5. La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.»

Dos. Se modifican los apartados 2 y 4 del artículo 11, que quedan redactados como sigue:

«2. En dicho Registro podrán inscribirse las cláusulas contractuales que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley, a cuyo efecto se presentarán para su depósito, por duplicado, los ejemplares, tipo o modelos en que se contengan, a instancia de cualquier interesado, conforme a lo establecido en el apartado 8 del presente artículo. Los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, deberán depositarse obligatoriamente por el prestamista en el Registro antes de empezar su comercialización. Adicionalmente, el Gobierno, a propuesta conjunta del Ministerio de Justicia y del Departamento ministerial correspondiente, podrá imponer la inscripción obligatoria en el Registro de las condiciones generales en determinados sectores específicos de la contratación.»

«4. Serán objeto de inscripción las ejecutorias en que se recojan sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones a que se refiere el apartado anterior. Obligatoriamente se remitirán al Registro de Condiciones Generales las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas.»

**Disposición final quinta.** *Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se añade un apartado 4 al artículo 521, que queda redactado como sigue:

«4. Las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, se remitirán de oficio por el órgano judicial al Registro de Condiciones Generales de la Contratación, para su inscripción.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 693, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.»

**Disposición final sexta.** *Modificación de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.*

Se modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social añadiendo un apartado e) al apartado h) de la letra A), Infracciones muy graves, del apartado Dos. Régimen Disciplinario de los Notarios, art. 43, Régimen del Cuerpo único de Notarios, teniendo aquél la siguiente redacción:

> «e) El incumplimiento del período de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la escritura en los préstamos y créditos hipotecarios sobre vivienda residencial y de levantar el acta previa a su formalización en los términos previstos en la Ley.»

**Disposición final séptima.** *Modificación de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.*

La Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 60, que queda redactado en los siguientes términos:

> «Primero. Tendrán la consideración de entidades declarantes, a los efectos de esta Ley, las siguientes: el Banco de España, las entidades de crédito españolas, las sucursales en España de las entidades de crédito extranjeras, las entidades de crédito que operen en régimen de libre prestación de servicios, el fondo de garantía de depósitos, las sociedades de garantía recíproca y de reafianzamiento, los establecimientos financieros de crédito, los prestamistas inmobiliarios y aquellas otras entidades que determine el Ministerio de Economía y Empresa, a propuesta del Banco de España.»

Dos. Se modifica el apartado segundo del artículo 61, que queda redactado en la siguiente forma:

> «Segundo. Las entidades declarantes y los intermediarios de crédito inmobiliario, tendrán derecho a obtener informes sobre los riesgos de las personas físicas o jurídicas, incluidas las Administraciones públicas, registrados en la CIR, siempre que dichas personas cumplan alguna de las circunstancias siguientes:
>
> a) Mantener con la entidad algún tipo de riesgo.
> b) Haber solicitado a la entidad un préstamo o cualquier otra operación de riesgo.
> c) Figurar como obligadas al pago o garantes en documentos cambiarios o de crédito cuya adquisición o negociación haya sido solicitada a la entidad.
>
> Las entidades deberán informar por escrito a las personas en las que concurra el supuesto contemplado por la letra b) precedente del derecho de la entidad previsto en este apartado.
>
> Las entidades conservarán los documentos justificativos de las solicitudes a que se refieren las letras b) y c) precedentes que hayan sido denegadas durante el plazo establecido con carácter general en el artículo 30 del Código de Comercio.
>
> El Banco de España podrá impedir temporalmente el acceso de una entidad declarante a los datos de la CIR cuando haya incumplido sus obligaciones de información con la calidad y exactitud necesarias a juicio del Banco de España.»

**Disposición final octava.** *Modificación del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.*

Se añade un nuevo párrafo en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo 83.** *Nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato.*

/…/

Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.»

**Disposición final novena.** *Modificación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.*

La Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 1 pasará a tener la siguiente redacción:

**«Artículo 1.** *Ámbito de aplicación.*

1. Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en:

a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios, distintos a los previstos en el artículo 2.1.a) y b) de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación.

b) La intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito con cualquier finalidad, a un consumidor, salvo la prevista en el artículo 2.2 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, mediante la presentación, propuesta o realización de trabajos preparatorios para la celebración de los mencionados contratos, incluida, en su caso, la puesta a disposición de tales contratos a los consumidores para su suscripción.

A los proveedores de bienes y servicios que actúen como intermediarios para la contratación de préstamos o créditos destinados a la financiación de los productos que comercialicen, únicamente les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 22.5.

Tienen la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional.

2. Lo dispuesto en esta Ley no será de aplicación cuando las actividades previstas en el apartado anterior sean prestadas por entidades de crédito o sus agentes, ni a las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

3. Lo establecido en esta Ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes generales o en la legislación de protección de los derechos de los consumidores y usuarios, en particular en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, la Ley de 23 de julio de 1908, de nulidad de los contratos de préstamos usurarios, la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Crédito al Consumo y la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores. En caso de conflicto, será de aplicación la norma que contenga un régimen más preciso de control de las actividades definidas en el apartado primero o suponga una mayor protección de los consumidores y usuarios.»

Dos. Se da nueva redacción al artículo 5, que pasará a tener el siguiente tenor:

«1. Las empresas establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin otras limitaciones que las contenidas

en esta Ley, en la Ley de 23 de julio de 1908 y en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en materia de cláusulas abusivas.

En las tarifas de comisiones o compensaciones y gastos repercutibles, incluidas las actividades de asesoramiento, se indicarán los supuestos y, en su caso, periodicidad con que serán aplicables. Las comisiones o compensaciones y gastos repercutidos deben responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos. En ningún caso podrán cargarse comisiones o gastos por servicios no aceptados o solicitados en firme y de forma expresa por el consumidor.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en los préstamos o créditos hipotecarios será de aplicación lo dispuesto en materia de compensación por amortización anticipada por la legislación específica reguladora del mercado hipotecario, salvo que se tratara de préstamos o créditos hipotecarios concedidos con anterioridad al 9 de diciembre de 2007 y el contrato estipule el régimen de la comisión por amortización anticipada contenido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, en cuyo caso, será éste el aplicable.

Las restantes comisiones y gastos repercutibles a cargo del consumidor, que la empresa aplique sobre estos préstamos o créditos, deberán responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o de la administración ordinaria del préstamo o crédito.

3. Las empresas no podrán cargar cantidades superiores a las que se deriven de las tarifas, aplicando condiciones más gravosas o repercutiendo gastos no previstos.

4. Las empresas están obligadas a notificar al Registro en el que figuren inscritas, con carácter previo a su aplicación, los precios de los servicios, las tarifas de las comisiones o compensaciones y gastos repercutibles que aplicarán, como máximo, a las operaciones y servicios que prestan, y los tipos de interés máximos de los productos que comercializan, incluidos, en su caso, los tipos de interés por demora.

5. Los precios, tarifas y gastos repercutibles a que se refiere el apartado anterior se recogerán en un folleto, que se redactará de forma clara, concreta y fácilmente comprensible para los consumidores, evitando la inclusión de conceptos innecesarios o irrelevantes. Este folleto, que estará disponible para los consumidores conforme a lo previsto en el artículo siguiente, será asimismo remitido al Registro en el que figuren inscritas y su contenido se ajustará a las normas que reglamentariamente puedan dictar las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias.»

**Disposición final décima.** *Modificación del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.*

Se modifica el artículo 2 del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

**«Artículo 2.** *Ámbito de aplicación.*

Las medidas previstas en este Real Decreto-Ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor o que se suscriban posteriormente.

Las medidas previstas en este Real Decreto-Ley se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.»

**Disposición final undécima.** *Modificación de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.*

Se añade una disposición adicional a la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, en los siguientes términos:

**«Disposición adicional vigésima segunda.** *Demandas ejecutivas iniciadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB).*

Si SAREB careciera de copia con eficacia ejecutiva y no pudiera expedirse directamente a su favor con arreglo al artículo 517 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y la legislación notarial, bastará que acompañe a la demanda ejecutiva una copia autorizada de la escritura, que podrá ser parcial, en la que conste que se expide al amparo de esta disposición y a los efectos del artículo 685 de la citada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, junto con la pertinente certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y la subsistencia de la hipoteca, sin perjuicio del derecho del deudor a oponerse por doble ejecución.»

**Disposición final duodécima.** *Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.*

Uno. Se modifica el artículo 5, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 5.** *Protección del cliente de entidades de crédito.*

1. Sin perjuicio de la reglas de cálculo de la TAE establecidas en el Anexo II y la Ficha Europea de Información Normalizada recogida en el Anexo I de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, con el fin de proteger los legítimos intereses de los clientes de servicios o productos bancarios, distintos de los de inversión, prestados por las entidades de crédito, y de los de préstamo objeto de dicha Ley, podrá dictar disposiciones relativas a:

a) La información precontractual que debe facilitarse a los clientes, la información y contenido de los contratos y las comunicaciones posteriores que permitan el seguimiento de los mismos, de modo que reflejen de forma explícita y con la máxima claridad los derechos y obligaciones de las partes, los riesgos derivados del servicio o producto para el cliente y las demás circunstancias necesarias para garantizar la transparencia de las condiciones más relevantes de los servicios o productos y permitir al cliente evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y a su situación financiera. A tal efecto, los contratos de estos servicios o productos siempre se formalizarán por escrito o en formato electrónico o en otro soporte duradero y la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa podrá, en particular, fijar las cláusulas que los contratos referentes a servicios o productos bancarios típicos habrán de tratar o prever de forma expresa.

b) La transparencia de las condiciones básicas de comercialización o contratación de los servicios o productos bancarios que ofrecen las entidades de crédito y, en su caso, el deber y la forma en que deben comunicar tales condiciones a su clientela o al Banco de España. Se podrán establecer, asimismo, condiciones básicas de los servicios o productos bancarios de debido cumplimiento para las entidades de crédito. En particular, solo podrán percibirse comisiones o repercutirse gastos por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por un cliente y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

c) Los principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria de los servicios o productos bancarios, y las modalidades de control administrativo sobre la misma, con la finalidad de que ésta resulte clara, suficiente, objetiva y no engañosa.

d) Las especialidades de la contratación de servicios o productos bancarios de forma electrónica o por otras vías de comunicación a distancia y la información que, al objeto de lo previsto en este artículo, debe figurar en las páginas electrónicas de las entidades de crédito.

e) El ámbito de aplicación de las normas dictadas al amparo de este artículo a cualesquiera contratos u operaciones de la naturaleza prevista en dichas normas, aun cuando la entidad que intervenga no tenga la condición de entidad de crédito.

2. En particular, en la comercialización de préstamos o créditos, la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, podrá dictar normas que favorezcan:

a) La adecuada atención a los ingresos de los clientes en relación con los compromisos que adquieran al recibir un préstamo.

b) La adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales en la valoración.

c) La consideración de diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable, las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia.

d) La obtención y documentación apropiada de datos relevantes del solicitante.

e) La información precontractual y asistencia apropiadas para el cliente.

f) El respeto de las normas de protección de datos.

3. Sin perjuicio de la libertad contractual, el Ministerio de Economía y Empresa, podrá efectuar, por sí o a través del Banco de España, la publicación regular, con carácter oficial, de determinados índices o tipos de interés de referencia que puedan ser aplicados por las entidades de crédito a los préstamos a interés variable, especialmente en el caso de créditos o préstamos hipotecarios. Los citados índices o tipos de referencia deberán ser claros, accesibles, objetivos y verificables.

Los proveedores de estos índices para el cálculo de los tipos deudores y los prestamistas deberán conservar registros históricos de dichos índices.

4. Las disposiciones que en el ejercicio de sus competencias puedan dictar las Comunidades Autónomas sobre las materias contempladas en este artículo no podrán establecer un nivel de protección inferior al dispensado en las normas que apruebe la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa. Asimismo, podrán establecerse con carácter básico modelos normalizados de información que no podrán ser modificados por la normativa autonómica, en aras de la adecuada transparencia y homogeneidad de la información suministrada a los clientes de servicios o productos bancarios.

5. Las normas dictadas al amparo de lo previsto en este artículo serán consideradas normativa de ordenación y disciplina y su supervisión corresponderá al Banco de España.»

Dos. Se modifica el artículo 90, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 90.** *Competencia para la instrucción de expedientes.*

1. Corresponde al Banco de España la competencia para la instrucción y resolución de los expedientes a que se refiere este Título, pudiendo imponer las sanciones en él descritas y las medidas administrativas que, en su caso, procedan. Cuando los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, tasadores y los prestamistas inmobiliarios tenga su ámbito de actuación en una sola Comunidad Autónoma o cuando los hechos sancionables tengan su causa en relaciones comerciales directas entre los prestatarios y las entidades inmobiliarias y financieras, las Comunidades Autónomas serán quienes determinen los órganos competentes para la instrucción de las sanciones derivadas de la aplicación de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

2. El Banco de España dará cuenta razonada a la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa de la imposición de sanciones por infracciones muy graves y, en todo caso, le remitirá con periodicidad trimestral la información esencial sobre los procedimientos en tramitación y las resoluciones adoptadas.»

Tres. Se adiciona una letra o) al artículo 103, que queda redactada del siguiente modo:

**«Artículo 103.** *Criterios para la determinación de sanciones.*

Las sanciones aplicables en cada caso por la comisión de infracciones muy graves, graves o leves se determinarán en base a los siguientes criterios:

o) El hecho de que los perjudicados por la infracción realizada sean prestatarios o avalistas en situación de vulnerabilidad o exclusión social.»

**Disposición final decimotercera.** *Título competencial.*

Esta Ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.ª, 8.ª, 11.ª y 13.ª de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, procesal, hipotecaria, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

**Disposición final decimocuarta.** *Incorporación de derecho de la Unión Europea.*

Mediante esta Ley se incorpora parcialmente al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

**Disposición final decimoquinta.** *Desarrollo reglamentario.*

1. El Gobierno podrá dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta Ley, y en particular, en relación con las actividades determinadas en el artículo 2, podrá desarrollar mediante Real Decreto disposiciones relativas a:

a) La información precontractual y asistencia adecuada que debe facilitarse a los prestatarios o prestatarios potenciales, la información y contenido de los contratos y las comunicaciones posteriores que permitan el seguimiento de los mismos, de modo que reflejen de forma explícita y con la máxima claridad los derechos y obligaciones de las partes, los riesgos derivados del préstamo para el prestatario y las demás circunstancias necesarias para garantizar la transparencia de las condiciones más relevantes de los préstamos y permitir al prestatario evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y a su situación financiera. A tal efecto, el Gobierno podrá, en particular, fijar las cláusulas que los contratos de préstamo habrán de tratar o prever de forma expresa.

b) La transparencia de las condiciones básicas de comercialización o contratación de préstamos que ofrecen los prestamistas y, en su caso, el deber y la forma en que deben comunicar tales condiciones a los prestatarios o prestatarios potenciales o a la autoridad competente determinada en los artículos 28 y 42. Se podrán establecer, asimismo, condiciones básicas de los préstamos de debido cumplimiento para los prestamistas.

c) Las especialidades de la contratación de préstamos de forma electrónica o por otras vías de comunicación a distancia y la información que, al objeto de lo previsto en este artículo, debe figurar en las páginas electrónicas de los prestamistas.

d) El establecimiento de un modelo de contrato de préstamo con garantía hipotecaria y de medidas que favorezcan su utilización, que será voluntaria para las partes.

e) La adecuada atención a los ingresos de los clientes en relación con los compromisos que adquieran al recibir un préstamo.

f) La adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales en la valoración.

g) La obtención y documentación apropiada de datos relevantes del potencial prestatario, así como el acceso a bases de datos, garantizándose que se haga en condiciones de no discriminación.

h) Las condiciones y efectos de la evaluación de la solvencia del potencial prestatario.

i) La adaptación y graduación de las medidas de aplicación de las normas dictadas al amparo de este artículo.

2. La persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, con el fin de proteger los legítimos intereses de los prestatarios en relación con las actividades determinadas en el artículo 2, podrá dictar disposiciones relativas a:

a) El contenido específico de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), en el marco de la regulación dictada por el Gobierno, de conformidad con lo previsto en la letra a) del apartado anterior.

b) Los principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria de los préstamos, y las modalidades de control administrativo sobre la misma, con la finalidad de que ésta resulte clara, suficiente, objetiva y no engañosa.

c) La consideración de diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable, las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia.

3. El Gobierno con carácter urgente, antes de seis meses, procederá a la adopción de las disposiciones reglamentarias y administrativas pertinentes para la incorporación completa de la Directiva al ordenamiento nacional.

**Disposición final decimosexta.** *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

## ANEXO I

### Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)

*Parte A*

El texto del presente modelo se reproducirá tal cual en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN). Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente. En la parte B figuran las instrucciones que el prestamista o, en su caso, el intermediario de crédito deberá seguir para cumplimentar la FEIN.

Cuando, se indique «si ha lugar», el prestamista facilitará la información requerida si esta es pertinente para el contrato de crédito. Si la información no es pertinente, el prestamista suprimirá los datos correspondientes o la sección entera (por ejemplo, cuando la sección no sea aplicable). En caso de que se suprima la sección completa, la numeración de las secciones de la FEIN se adaptará en consecuencia.

La información que a continuación se indica se facilitará en un solo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se emplearán negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño. Se indicarán de forma destacada todas las advertencias de riesgo aplicables.

Modelo de FEIN

(Texto introductorio.)

El presente documento se extiende para [nombre del prestatario], a [fecha del día].

Se ha elaborado basándose en la información que usted ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero.

La información que figura a continuación es válida hasta el [fecha de validez], (si ha lugar) a excepción del tipo de interés y otros gastos. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.

(Si ha lugar) El presente documento no conlleva para [nombre del prestamista] la obligación de concederle un préstamo.

1. Prestamista.

[Identidad].
[Número de teléfono].
[Dirección geográfica].
(Facultativo) [Correo electrónico].
(Facultativo) [Número de fax].
(Facultativo) [Dirección de página web].
(Facultativo) [Persona o punto de contacto].

(Si ha lugar, información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento:) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de la preguntas, le damos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión.)]

2. (Si ha lugar) Intermediario de crédito.

[Identidad].
[Número de teléfono].
[Dirección geográfica].
(Facultativo) [Correo electrónico].
(Facultativo) [Número de fax].
(Facultativo) [Dirección de página web].
(Facultativo) [Persona o punto de contacto].
(Si ha lugar [información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento]) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de las preguntas, le proporcionamos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión.)]
[Remuneración].

3. Características principales del préstamo.

Importe y moneda del préstamo por conceder: [valor] [moneda].
(Si ha lugar) El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional del prestatario].
(Si ha lugar) El valor de su préstamo en [moneda nacional del prestatario] puede variar.
(Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], el valor de su préstamo aumentaría a [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. El incremento podría ser incluso superior si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuye en más del 20 %.
(Si ha lugar) El valor máximo de su préstamo será [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Recibirá una advertencia si el importe del crédito alcanza [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Tendrá usted ocasión de ejercer su [insértese derecho a renegociar el préstamo en moneda extranjera o derecho a convertir el préstamo en [moneda correspondiente], indicando las condiciones aplicables].
Duración del préstamo: [duración].
[Tipo de préstamo].
[Clase de tipo de interés aplicable].
Importe total a reembolsar:
Esto significa que, por cada [moneda de denominación del préstamo] que tome en préstamo, reembolsará usted [importe].
(Si ha lugar) [Este préstamo/Una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses. Al finalizar la vigencia del crédito, seguirá adeudando [insértese el importe del préstamo de solo intereses].
(Si ha lugar) Valor del bien inmueble que se ha tomado como hipótesis para preparar esta ficha de información: [insértese importe].
(Si ha lugar) Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble [insértese el ratio préstamo-valor] o Valor mínimo del bien inmueble exigido para prestar el importe indicado [insértese importe].
(Si ha lugar) [Garantía].

4. Tipo de interés y otros gastos.

La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.
La TAE aplicable a su préstamo es [TAE].
Comprende:

El tipo de interés [valor en porcentaje o, si ha lugar, indicación de un tipo de referencia y del valor porcentual del margen del prestamista].

[Otros componentes de la TAE].

Costes que deben abonarse una sola vez:

(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca [insértese el importe de la tasa si se conoce, o bien la base para su cálculo].

Costes que deben abonarse periódicamente:

(Si ha lugar) Esta TAE se calcula a partir de hipótesis sobre el tipo de interés.

(Si ha lugar) Dado que [parte de] su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], la TAE podría aumentar a [insértese TAE ilustrativa correspondiente a esa situación].

(Si ha lugar) Tenga en cuenta que esta TAE se calcula partiendo del supuesto de que el tipo de interés se mantiene durante toda la vigencia del contrato en el nivel fijado para el período inicial.

(Si ha lugar) Los siguientes gastos son desconocidos para el prestamista y no se incluyen por tanto en la TAE: [Gastos].

(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca.

Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo.

5. Periodicidad y número de pagos.

Periodicidad de reembolso: [periodicidad].

Número de pagos: [número].

6. Importe de cada cuota.

[Importe] [moneda].

Sus ingresos pueden variar. Considere si, en caso de que disminuyan sus ingresos, seguirá pudiendo hacer frente al reembolso de sus cuotas [periodicidad].

(Si ha lugar) Dado que [este préstamo/una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses, tendrá que tomar disposiciones específicas para reembolsar la cantidad de [insértese el importe del préstamo que es solo de intereses] que adeudará al finalizar la vigencia del crédito. No olvide añadir a la cuota indicada cualesquiera pagos extraordinarios que deba realizar.

(Si ha lugar) El tipo de interés de [una parte de] este préstamo es variable. Esto significa que el importe de sus cuotas puede aumentar o disminuir. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], sus cuotas podrían aumentar a [insértese el importe de la cuota correspondiente a esa situación].

(Si ha lugar) El valor del importe que tiene que reembolsar en [moneda nacional del prestatario] cada [periodicidad de las cuotas] puede variar. (Si ha lugar) Sus pagos podrían incrementarse hasta [insértese el importe máximo en la moneda nacional del prestatario] cada [insértese el período]. (Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], tendría usted que pagar [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario] adicionales cada [insértese período]. Sus pagos podrían incrementarse en una cantidad muy superior a esta.

(Si ha lugar) El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del crédito] a [moneda nacional del prestatario] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha], o se calculará el [fecha] utilizando [insértese el nombre del valor de referencia o el método de cálculo].

(Si ha lugar) [Indicaciones sobre productos de ahorro vinculados, préstamos con intereses diferidos].

7. (Si ha lugar) Tabla ilustrativa de reembolso.

La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad].

Las cuotas (columna [n.º pertinente]) son iguales a la suma de los intereses adeudados (columna [n.º pertinente]), si ha lugar, el capital adeudado (columna [n.º pertinente]) y, si ha lugar, otros costes (columna [n.º pertinente]). (Si ha lugar) Los costes de la columna «otros

costes» corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [n.º pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar después de cada cuota.

[Tabla].

8. Otras obligaciones.

Si desea beneficiarse de las condiciones de préstamo descritas en el presente documento, el prestatario debe cumplir las obligaciones que a continuación se indican.

[Obligaciones].

(Si ha lugar) Observe que las condiciones de préstamo descritas en el presente documento (incluido el tipo de interés) pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.

(Si ha lugar) Tenga en cuenta las consecuencias que puede tener el poner término más adelante a cualquiera de los servicios accesorios conexos al préstamo.

[Consecuencias].

9. Reembolso anticipado.

Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.

(Si ha lugar) [Condiciones].

(Si ha lugar) Comisión de reembolso anticipado: [insértese el importe o, si no es posible, el método de cálculo].

(Si ha lugar) Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en ese momento.

10. Elementos de flexibilidad.

(Si ha lugar) [Información sobre portabilidad o subrogación] Tiene usted la posibilidad de transferir este préstamo a otro [prestamista] [o] [bien inmueble]: [Insértense las condiciones].

(Si ha lugar) Este préstamo no puede ser transferido a otro [prestamista] [o] [bien inmueble].

(Si ha lugar) Otras prestaciones: [insértese una explicación de las prestaciones adicionales enumeradas en la parte B y, de manera facultativa, cualesquiera otras prestaciones ofrecidas por el prestamista como parte del contrato de crédito que no se hayan mencionado en las secciones anteriores].

11. Otros derechos del prestatario.

(Si ha lugar) Dispone usted de [duración del período de reflexión] a partir del [inicio del período de reflexión] para reflexionar antes de comprometerse a suscribir este préstamo. (Si ha lugar) No puede usted aceptar el contrato de crédito hasta que haya transcurrido un período de [duración del período de reflexión] a partir del momento en que el prestamista le entregue el contrato.

(Si ha lugar) Durante un período de [duración del período de desistimiento] a partir de [inicio del período de disposición del crédito], el prestatario puede ejercer su derecho a cancelar el contrato de crédito. [Condiciones] [Insértese el procedimiento].

(Si ha lugar) Si durante ese período compra o vende usted una propiedad relacionada con el presente contrato de crédito, podría perder su derecho a cancelar el contrato.

(Si ha lugar) Si decide usted ejercitar su derecho de desistimiento [del contrato de crédito], no olvide comprobar si quedará o no vinculado por las demás obligaciones que ha contraído en relación con el préstamo [incluidos los servicios accesorios asociados al préstamo, contemplados en la sección 8].

12. Reclamaciones.

Si tiene una reclamación, diríjase a [insértense los datos del punto de contacto interno y la fuente de información sobre el procedimiento].

(Si ha lugar) Plazo máximo para la tramitación de la reclamación: [período de tiempo].

(Si ha lugar) [Si no resolvemos internamente la reclamación a su entera satisfacción,] puede usted dirigirse a: [insértese el nombre del organismo externo que se ocupe de las reclamaciones y recursos extrajudiciales] (si ha lugar) o ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.

13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario.

[Tipos de incumplimiento].
[Consecuencias financieras y/o jurídicas].
Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros enseguida para estudiar posibles soluciones.
(Si ha lugar) En última instancia, puede ser desposeído de su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.

14. (Si ha lugar) Información adicional.

(Si ha lugar) [Indicación de la legislación aplicable al contrato de crédito].
(Si el prestamista se propone utilizar una lengua distinta de la lengua de la FEIN) la información y la documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de crédito, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas].
[Insértese una declaración sobre el derecho del prestatario a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un proyecto del contrato de crédito].

15. Supervisor.

El supervisor de este prestamista es [denominación y dirección electrónica de la autoridad o autoridades supervisoras].
(Si ha lugar) El supervisor de este intermediario de crédito es [denominación y dirección electrónica de la autoridad supervisora].

*Parte B*

Instrucciones para cumplimentar la FEIN

Para cumplimentar la FEIN se seguirán como mínimo las instrucciones que figuran a continuación:

Sección «Texto introductorio»

1. La fecha de validez figurará debidamente destacada. A los efectos de esta sección, se entiende por «fecha de validez» el plazo hasta el cual la información contenida en la FEIN, el tipo de interés, por ejemplo, se mantendrá inalterada y será de aplicación en caso de que el prestamista decida otorgar el crédito dentro de ese plazo. Si la determinación del tipo de interés y otros gastos aplicables depende del resultado de la venta de bonos u obligaciones subyacentes, el tipo de interés y otros gastos finales podrían diferir de los indicados. Únicamente en dicho supuesto, se indicará que la fecha de validez no se aplicará al tipo de interés y otros gastos, mediante la mención siguiente: «a excepción del tipo de interés y otros gastos».

Sección «1. Prestamista»

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del prestamista corresponderán a las señas de contacto que el prestatario pueda utilizar para la correspondencia ulterior.
2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.
3. De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, el prestamista indicará, en su caso, el nombre y la dirección geográfica de su representante en el Estado miembro de residencia del prestatario. La indicación del número de teléfono, la dirección de correo electrónico y la dirección de página web del representante del proveedor de crédito es facultativa.
4. Cuando la sección 2 no sea de aplicación, el prestamista informará al prestatario de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

(Si ha lugar) Sección «2. Intermediario de crédito».

Si quien facilita al prestatario la información sobre el producto es un intermediario de crédito, este deberá incluir los siguientes datos:

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del intermediario de crédito corresponderán a las señas de contacto que el prestatario pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. El intermediario de crédito informará al prestatario de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

4. Explicación de la forma en que se remunera al intermediario de crédito. Si el intermediario percibe una comisión del prestamista, se indicará el importe de la comisión y, si es distinto del indicado en la sección 1, el nombre del prestamista.

Sección «3. Características principales del préstamo».

1. En esta sección se explicarán claramente las principales características del crédito, en particular el valor y la moneda y los riesgos potenciales asociados al tipo de interés, incluidos los mencionados en la sección 8, y la estructura de amortización.

2. Cuando la moneda del crédito sea distinta de la moneda nacional del prestatario, el prestamista indicará que el prestatario recibirá regularmente advertencias, como mínimo cuando el tipo de cambio registre una fluctuación superior al 20 %; mencionará asimismo, si ha lugar, el derecho del prestatario a convertir la moneda del contrato de crédito o la posibilidad de renegociar las condiciones aplicables, y cualesquiera otros mecanismos a los que pueda acogerse el prestatario para limitar su exposición al riesgo de tipo de cambio. Si los contratos de crédito contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario, el prestamista indicará el importe máximo que deba reembolsar el prestatario, si ha lugar. Si los contratos de crédito no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario, a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 %, el prestamista indicará una ilustración del efecto que tendría en el valor del préstamo una disminución del 20 % del valor de la moneda nacional del prestatario frente a la moneda del crédito.

3. La duración del crédito se expresará en años o meses, según resulte más pertinente. Si la duración del crédito pudiera variar durante la vigencia del contrato, el prestamista explicará cuándo y en qué circunstancias ello puede ocurrir. Si el contrato de crédito es de duración indefinida, por ejemplo en el caso de una tarjeta de crédito con garantía, el prestamista lo indicará claramente.

4. Se indicará claramente el tipo de crédito ofrecido (por ejemplo, crédito hipotecario, préstamo vivienda, tarjeta de crédito con garantía). En la descripción de la clase de crédito se indicará claramente de qué forma se reembolsarán el capital y los intereses durante la vigencia del crédito (esto es, la estructura de amortización), precisando expresamente si el contrato de crédito se refiere al reembolso del capital o a un préstamo de solo intereses, o a una combinación de ambas cosas.

5. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

6. En esta sección se explicará si el tipo deudor es fijo o variable y, en su caso, los períodos durante los cuales será fijo, así como la periodicidad de las revisiones posteriores y la existencia de límites a la variabilidad del tipo de interés, ya sean máximos o mínimos.

Asimismo, se explicará la fórmula utilizada para revisar el tipo deudor y sus diversos componentes (como el tipo de referencia o el diferencial de tipos de interés). El prestamista indicará, por ejemplo mediante la dirección de una página web, dónde hallar información adicional sobre los índices o los tipos utilizados en la fórmula (como el euríbor o el tipo de referencia del banco central).

7. Si se aplican diferentes tipos deudores en diferentes circunstancias, la información antes mencionada se facilitará respecto de todos los tipos aplicables.

8. El «importe total a reembolsar» corresponde al importe total adeudado por el prestatario. Se expresará como la suma del importe del crédito y el coste total del crédito

para el prestatario. Si el tipo deudor no es fijo para toda la duración del contrato, se destacará que el importe es indicativo y que puede variar, en particular en función de la variación del tipo deudor.

9. Si el crédito va a estar garantizado mediante una hipoteca sobre el bien inmueble u otra garantía comparable, o mediante un derecho relativo a un bien inmueble, el prestamista así lo señalará a la atención del prestatario. Si ha lugar, el prestamista también indicará el valor del inmueble u otra garantía que se ha tomado como hipótesis para preparar la ficha de información.

10. El prestamista indicará, si ha lugar:

a) el «importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble», que representará el ratio préstamo-valor; este ratio irá acompañado de un ejemplo en valor absoluto del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble, o

b) el «valor mínimo del bien inmueble exigido por el prestamista para prestar el importe indicado».

11. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), esta característica se precisará al indicar el tipo de crédito, y la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

Sección «4. Tipo de interés y otros gastos».

1. La referencia al «tipo de interés» corresponde al tipo o tipos deudores.

2. El tipo de interés se mencionará en forma porcentual. Si el tipo de interés es variable y se basa en un tipo de referencia, el prestamista podrá, si lo desea, indicar el tipo de interés mediante un tipo de referencia y un valor porcentual que represente el diferencial del prestamista. Estará obligado a indicar, en cambio, el valor del tipo de referencia vigente el día en que extienda la FEIN.

Si el tipo de interés es variable, la información incluirá:

a) las hipótesis empleadas para el cálculo de la TAE;

b) si procede, los límites aplicables al alza o a la baja; y

c) una advertencia que indique que la variación del tipo puede afectar al nivel efectivo de la TAE. Para llamar la atención del prestatario, la advertencia se resaltará utilizando caracteres tipográficos de mayor tamaño y figurará de manera destacada en el cuerpo principal de la FEIN. La advertencia irá acompañada de un ejemplo ilustrativo sobre la TAE. Si la variación del tipo deudor tiene un límite al alza, se supondrá en el ejemplo que el tipo deudor aumenta en la primera ocasión en que tal aumento sea posible al nivel máximo previsto en el contrato de crédito. Si no hay límites al alza, el ejemplo ilustrará la TAE al tipo deudor más elevado de los últimos 20 años como mínimo, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a 20 años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. Este requisito no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el prestatario. Para los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el prestatario, la información incluirá una advertencia que indique que la TAE se calcula sobre la base del tipo deudor aplicable durante el período inicial. La advertencia irá acompañada de otra TAE ilustrativa, calculada de conformidad con el artículo 19, apartado 4. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

3. En el apartado «Otros componentes de la TAE» se enumerarán todos los demás gastos integrados en la TAE, incluidos los que deben abonarse una sola vez, como las comisiones de administración, y los gastos recurrentes, como las comisiones de administración anuales. El prestamista enumerará cada uno de los gastos por categoría (gastos que deben abonarse una sola vez, gastos que han de pagarse regularmente y que están incluidos en las cuotas y gastos que han de pagarse regularmente pero que no están incluidos en las cuotas), indicando su importe, el destinatario y la fecha de pago. No será necesario incluir los costes derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales. Si el importe se desconoce, el prestamista dará una indicación de su cuantía, si es posible, y, si no es posible, indicará la forma en que se calculará, especificando que el importe mencionado es meramente indicativo. En caso de que no se incluyan en la TAE ciertos gastos por ser desconocidos para el prestamista, deberá destacarse esta circunstancia.

Cuando el prestatario haya informado al prestamista de uno o más componentes de su crédito preferido, como por ejemplo la duración del contrato de crédito y el importe total del crédito, el prestamista deberá utilizar dichos componentes cuando sea posible. Si el contrato de crédito prevé diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, y el prestamista utiliza los supuestos mencionados en el Anexo I, parte II, deberá indicar que, para ese tipo de contrato de crédito, la TAE podría ser más elevada con otros mecanismos de disposición de fondos. Si para el cálculo de la TAE se utilizan las condiciones de disposición de fondos, el prestamista destacará los gastos asociados a otros mecanismos de disposición de fondos que no correspondan necesariamente a los utilizados para el cálculo de la TAE.

4. Cuando se adeude una tasa por el registro de la hipoteca o una garantía equivalente, se informará de ello en esta sección, indicando el importe si se conoce o, si se desconoce, el método para determinarlo. Si las tasas se conocen y se incluyen en la TAE, la existencia y el importe de las tasas se enumerarán en la rúbrica «Costes que deben abonarse una sola vez». Si el prestamista desconoce el importe de las tasas y no las ha incluido por tanto en la TAE, la existencia de tasas se mencionará claramente en la lista de costes que el prestamista desconoce. En todo caso, se utilizará la formulación normalizada recogida en la parte A en la rúbrica pertinente.

Sección «5. Periodicidad y número de pagos».

1. Si los pagos deben realizarse de forma periódica, se indicará la periodicidad (por ejemplo, mensualmente). Si la periodicidad de los pagos no va a ser constante, ello deberá explicarse claramente al prestatario.

2. El número de pagos indicado abarcará todo el período de vigencia del crédito.

Sección «6. Importe de cada cuota».

1. Se indicará claramente la moneda en que vaya expresado el crédito y la moneda de las cuotas.

2. Si el importe de las cuotas puede variar durante la vigencia del crédito, el prestamista especificará el período durante el cual el importe inicial de la cuota se mantendrá sin cambios, y cuándo y con qué periodicidad variará posteriormente.

3. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

Si el prestatario está obligado a suscribir un producto de ahorro vinculado como condición para la concesión de un crédito de solo intereses con garantía hipotecaria u otra garantía comparable, se indicarán el importe y la frecuencia de cualesquiera pagos asociados a este producto.

4. Si el tipo de interés es variable, la información incluirá también la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A, y un ejemplo que ilustre el importe máximo de las cuotas. Si hay un límite al alza, el ejemplo mostrará también el importe al que ascenderían las cuotas de aumentar el tipo de interés hasta el nivel máximo. Si no hay límite al alza, la ilustración de la situación correspondiente a la hipótesis más pesimista mostrará el importe de las cuotas al tipo deudor más elevado de los últimos 20 años, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo que se utilice

para el cálculo del tipo deudor, si ha lugar, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a 20 años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar, o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. El requisito de ofrecer un ejemplo ilustrativo no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el prestatario. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito y del crédito en su conjunto.

5. (Si ha lugar) Si la moneda del crédito no es la moneda nacional del prestatario, o si el crédito está indexado a una moneda distinta de la moneda nacional del prestatario, el prestamista incluirá un ejemplo numérico que indique claramente de qué modo las variaciones del tipo de cambio correspondiente afectarán al importe de las cuotas, empleando la formulación indicada en la parte A. Dicho ejemplo se basará en la hipótesis de una reducción del 20 % del valor de la moneda nacional del prestatario, e irá acompañada de una declaración destacada de que las cuotas podrían registrar un incremento superior al importe indicado en el ejemplo. Si se aplica un límite al alza que limite el incremento inferior al 20 %, se indicará en lugar de lo anterior el valor máximo de los pagos en la moneda del prestatario, y se omitirá la declaración relativa a la posibilidad de que se registren incrementos superiores.

6. Si el crédito es en todo o en parte un crédito a tipo variable y es de aplicación el punto 3, para la ilustración contemplada en el punto 5 se tomará como hipótesis el importe de la cuota a que se refiere el punto 1.

7. Si la moneda utilizada para el pago de las cuotas es distinta de la moneda del crédito, o si el importe de cada cuota expresado en la moneda nacional del prestatario depende del importe correspondiente en una moneda diferente, se indicará en esta sección la fecha de cálculo del tipo de cambio aplicable y se precisará bien el tipo de cambio, bien la base sobre la cual se calculará este y la periodicidad de su revisión. Si ha lugar, dicha indicación incluirá el nombre del organismo encargado de publicar el tipo de cambio.

8. Cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe total del crédito pendiente, se incluirá una explicación del modo y el momento en que los intereses diferidos se añadirán al préstamo en forma de importe en efectivo, y de las consecuencias para el prestatario respecto de la deuda restante.

Sección «7. Tabla ilustrativa de reembolso».

1. Esta sección se incluirá cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe pendiente del crédito o cuando el tipo deudor sea fijo durante la vigencia del contrato de crédito.

Si el prestatario tiene derecho a recibir una tabla de amortizaciones revisada, se indicará esta circunstancia junto con las condiciones en las que el prestatario puede acogerse a tal derecho.

2. Si el tipo de interés pudiera variar durante la vigencia del crédito, el prestamista indique el período durante el cual se mantendrá sin cambios el tipo de interés inicial.

3. La tabla que ha de insertarse en esta sección contendrá las siguientes columnas: «calendario de reembolso» (por ejemplo, primer mes, segundo mes, tercer mes), «importe de la cuota», «intereses a abonar en cada cuota», «otros costes incluidos en la cuota» (si procede), «capital reembolsado en cada cuota» y «capital pendiente después de cada cuota».

4. La información sobre el primer año de reembolso se facilitará por cuota, con inclusión de un subtotal para cada una de las columnas al final del primer año. En lo que atañe a los restantes años, la información podrá facilitarse para el conjunto del año. Al final de la tabla figurará una línea para el total general, que reflejará los importes totales de cada columna.

Se destacará claramente el coste del crédito abonado por el prestatario (esto es, el importe total de la columna «importe de la cuota»), identificándolo como tal.

5. Si el tipo de interés está sujeto a revisión y se desconoce el importe de la cuota tras cada revisión, el prestamista podrá indicar en la tabla de amortización el mismo importe de cuota para toda la duración del crédito. En este caso, el prestamista lo señalará a la atención del prestatario, diferenciando para ello visualmente los importes conocidos de los hipotéticos (por ejemplo, utilizando caracteres tipográficos, bordes o sombreado diferentes). Se incluirá también un texto claramente legible que explique en relación con qué períodos pueden variar los importes recogidos en la tabla, y por qué razón.

Sección «8. Otras obligaciones».

1. En esta sección, el prestamista indicará las obligaciones pertinentes, tales como la obligatoriedad de asegurar el bien, contratar un seguro de vida, domiciliar la nómina o adquirir otro producto o servicio. Para cada obligación, el prestamista especificará frente a quién se asume esta y en qué plazo debe satisfacerse.

2. El prestamista especificará la duración de la obligación (por ejemplo, hasta el final del contrato de crédito). El prestamista especificará, para cada obligación, todos los costes que deba pagar el prestatario y que no estén incluidos en la TAE.

3. El prestamista deberá indicar si, para obtener el crédito en los términos establecidos, son obligatorios para el prestatario servicios accesorios y, en caso afirmativo, si el prestatario está obligado a adquirirlos al proveedor preferido del prestamista o puede adquirirlos a un proveedor de su elección. Si esta posibilidad está supeditada a la condición de que los servicios accesorios reúnan unas características mínimas, el prestamista describirá esas características en esta sección.

Cuando el contrato de crédito se combine con otros productos, el prestamista deberá indicar las características principales de esos otros productos y establecer claramente si el prestatario tiene derecho a rescindir por separado el contrato de crédito o los productos combinados, así como las condiciones y las consecuencias de dicha rescisión, y, si ha lugar, las consecuencias que pueda tener la rescisión de los servicios accesorios exigidos en relación con el contrato de crédito.

Sección «9. Reembolso anticipado».

1. El prestamista indicará en qué condiciones puede el prestatario reembolsar anticipadamente el crédito, total o parcialmente.

2. En la rúbrica relativa a la comisión de reembolso anticipado, el prestamista señalará a la atención del prestatario todas las comisiones u otros gastos que este deba abonarle como compensación en el momento del reembolso anticipado y, si es posible, indicará su importe. Cuando el importe de la compensación dependa de diversos factores, como el importe reembolsado o el tipo de interés vigente en el momento de efectuar el pago anticipado, el prestamista indicará la forma de cálculo de la compensación e indicará cuál podría ser su importe máximo o, si este se desconoce, dará un ejemplo ilustrativo con el fin de mostrar al prestatario el importe de la compensación según distintas hipótesis posibles.

Sección «10. Elementos de flexibilidad».

1. Si ha lugar, el prestamista explicará la posibilidad de transferir el crédito a otro prestamista o bien inmueble y las condiciones en que puede ejercerse esta opción.

2. (Si ha lugar) Otras prestaciones: Si el producto tiene alguna de las prestaciones enumeradas en el punto 5, en esta sección se enumerarán tales prestaciones y se facilitará una breve explicación de: las circunstancias en que el prestatario puede hacer uso de la prestación; todas las condiciones asociadas a la prestación; si la prestación del crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable implica que el prestatario pierde las protecciones legales o de otro tipo asociadas habitualmente a la prestación; y la empresa responsable de la prestación (si no es el prestamista).

3. Si la prestación incluye un crédito adicional, en esta sección se deberá explicar al prestatario: el importe total del crédito (incluido el crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable); si el crédito adicional está o no garantizado; los tipos de interés correspondientes; y si está o no regulado. El prestamista deberá incluir en la evaluación inicial de la solvencia el importe de este tipo de créditos adicionales o bien, si no lo ha hecho,

deberá precisar en esta sección que la posibilidad de disponer de este importe adicional está supeditada a una nueva evaluación de la capacidad del prestatario para reembolsar el préstamo.

4. Si la prestación implica un instrumento de ahorro, se deberá explicar el tipo de interés correspondiente.

5. Las prestaciones adicionales posibles son: «pagos superiores o inferiores a lo estipulado» [pagar más o menos de lo correspondiente a la cuota normalmente exigida con arreglo a la estructura de amortización]; «suspensión del pago de las cuotas» [períodos durante los cuales el prestatario no está obligado a efectuar pagos]; «renovación del préstamo de cantidades ya reembolsadas» [posibilidad de que el prestatario vuelva a tomar prestados fondos de los que ya ha dispuesto y que ha reembolsado]; «préstamos adicionales sin necesidad de nueva aprobación»; «préstamos adicionales, garantizados o no garantizados» [de conformidad con el anterior punto 3]; «tarjeta de crédito»; «cuenta corriente vinculada»; y «cuenta de ahorro vinculada».

6. El prestamista podrá incluir cualesquiera otras prestaciones que ofrezca como parte del contrato de crédito no mencionadas en las secciones anteriores.

Sección «11. Otros derechos del prestatario».

1. El prestamista aclarará el derecho o derechos existentes, por ejemplo, el derecho de desistimiento o reflexión y, si ha lugar, otros derechos como la portabilidad (incluida la subrogación), especificará las condiciones en las que se podrá ejercer ese derecho o derechos, el procedimiento que tendrá que seguir el prestatario para ello, entre otras cosas la dirección a la que deberá remitir la notificación de desistimiento, y los correspondientes gastos (en su caso).

2. Si el prestatario dispone de un período de reflexión o de un derecho de desistimiento, así se mencionará expresamente.

3. De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, se informará al prestatario de si existe o no derecho de desistimiento.

Sección «12. Reclamaciones».

1. En esta sección se indicará el punto de contacto interno [nombre del departamento correspondiente] y una forma de dirigirse a él para presentar una reclamación [dirección geográfica] o [número de teléfono] o una persona de contacto [datos de contacto]; se incluirá también un enlace al procedimiento de contacto en la página correspondiente de un sitio web o una fuente de información similar.

2. Se indicará el nombre del organismo externo pertinente encargado de las reclamaciones y recursos extrajudiciales y, si el acceso a este organismo está supeditado a la reclamación previa por el procedimiento de reclamación interno, se precisará esta circunstancia utilizando la formulación indicada en la parte A.

3. En el caso de los contratos de crédito con prestatarios residentes en otro Estado miembro, el prestamista informará de la existencia de la red FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Sección «13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario».

1. Si el incumplimiento de alguna de las obligaciones que incumben al prestatario en relación con el crédito puede acarrearle consecuencias financieras o jurídicas, el prestamista describirá en esta sección los principales supuestos posibles (por ejemplo, pagos atrasados/impago o incumplimiento de las obligaciones especificadas en la sección 8 «Otras obligaciones»), e indicará dónde puede obtenerse más información al respecto.

2. El prestamista especificará de forma clara y fácilmente comprensible las sanciones o las consecuencias a que puede dar lugar cada uno de estos supuestos. Se expresarán de forma destacada las consecuencias graves.

3. Si el bien inmueble utilizado como garantía del crédito puede ser devuelto o transferido al acreedor en caso de que el prestatario no efectúe sus pagos puntualmente, se incluirá en esta sección la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A.

Sección «14. Información adicional».

1. En el caso de las ventas a distancia, se incluirá en esta sección toda cláusula que estipule la legislación aplicable al contrato de crédito y/o el tribunal competente.

2. Cuando el prestamista tenga intención de ponerse en contacto con el prestatario durante la vigencia del contrato en un idioma distinto del idioma de la FEIN, deberá hacerse mención de esta circunstancia indicando el idioma que se vaya a utilizar. Esta posibilidad se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3, apartado 1, punto 3, letra g), de la Directiva 2002/65/CE.

3. El prestamista o intermediario de crédito indicará que el prestatario tiene derecho a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un ejemplar del proyecto de contrato de crédito como mínimo en el momento en que le haya hecho una oferta que vincule al prestamista.

Sección «15. Supervisor».

1. Se indicará aquí la autoridad o autoridades encargadas de la supervisión de la fase precontractual del préstamo.

## ANEXO II

## Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE)

*I. Ecuación de base*

Ecuación de base que traduce la equivalencia de las disposiciones de crédito, por una parte, y de los reembolsos y pagos de gastos, por otra. La ecuación de base, que define la tasa anual equivalente (TAE), expresa la equivalencia anual entre, por un lado, la suma de los valores actualizados de las disposiciones de crédito y, por otro, la suma de los valores actualizados de los importes de los reembolsos y pagos de gastos, es decir:

$$\sum_{k=1}^{m} C_k(1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1+X)^{-s_l}$$

donde:

– X es la TAE.

– m es el número de orden de la última disposición de crédito.

– k es el número de orden de una operación de disposición de crédito, por lo que 1≤k≤m.

– $C_k$ es el importe de la disposición de crédito número k.

– $t_k$ es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera operación de disposición de crédito y la fecha de cada una de las disposiciones siguientes, de modo que t 1=0.

– m' es el número de orden del último reembolso o pago de gastos.

– l es el número de orden de un reembolso o pago de gastos.

– $D_l$ es el importe de un reembolso o pago de gastos.

– $s_l$ es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera disposición de crédito y la de cada reembolso o pago de gastos.

Observaciones:

a) las sumas abonadas por cada una de las partes en diferentes momentos no son necesariamente iguales ni se abonan necesariamente a intervalos iguales;

b) la fecha inicial es la de la primera disposición de fondos;

c) los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos se expresarán en años o fracciones de año. Un año tiene 365 días (en el caso de los años bisiestos, 366), 52 semanas o 12 meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30,41666 días (es decir, 365/12), con independencia de que el año sea bisiesto o no.

Cuando los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos no puedan expresarse como un número entero de semanas, meses o años, se expresarán como un número entero de uno de tales períodos, combinado con un número de días. Cuando se utilicen días:

i. se contarán todos los días, incluidos los fines de semana y festivos,

ii. el intervalo transcurrido desde la fecha de la disposición de fondos inicial se computará por períodos normalizados, y después por días,

iii. el número de días se obtendrá excluyendo el primer día e incluyendo el último, y se expresará en años dividiendo el número obtenido por el número de días del año completo (365 o 366), computado desde el último día hasta la misma fecha del año anterior,

d) el resultado del cálculo se expresará con una precisión de un decimal como mínimo. Si la cifra del decimal siguiente es superior o igual a 5, el decimal precedente se redondeará a la cifra superior.

e) se puede reformular la ecuación utilizando solamente un sumatorio y empleando la noción de flujos (Ak), que serán positivos o negativos, es decir, respectivamente pagados o percibidos en los períodos 1 a n, expresados en años, a saber:

$$S = \sum_{k=1}^{n} A_k (1 + X)^{-t_k},$$

– donde S es el saldo de los flujos actualizados, cuyo valor será nulo si se quiere conservar la equivalencia de los flujos.

*II. Supuestos adicionales para calcular la tasa anual equivalente*

a) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de los fondos, se considerará que el consumidor ha dispuesto del importe total del crédito inmediata y totalmente.

b) Si el contrato de crédito dispone diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, se considerará que se dispone del importe total del crédito al tipo deudor y con los gastos más elevados aplicados a la categoría de transacción más comúnmente utilizada en ese tipo de contrato de crédito.

c) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de fondos en general, pero impone, entre las diferentes formas de disposición de fondos, una limitación respecto del importe del crédito y del período de tiempo, se considerará que del importe del crédito se ha dispuesto en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y con arreglo a dichos límites de disposición de fondos.

d) Si se ofrecen por un período o importe limitados diferentes tipos de interés y gastos, se considerará que el tipo de interés y los gastos son los más elevados durante toda la vigencia del contrato de crédito.

e) Para los contratos de crédito respecto de los que se haya convenido un tipo deudor en relación con el período inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador o un tipo de referencia interno convenidos, para el cálculo de la tasa anual equivalente se partirá del supuesto de que, al final del periodo del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador o tipo de referencia interno convenidos en ese momento, sin ser inferior al tipo deudor fijado.

f) Si todavía no se ha acordado el importe máximo aplicable al crédito, se presumirá que es de 170.000 euros. En el caso de los contratos de crédito, exceptuados los compromisos o garantías contingentes, que no tengan por objeto la adquisición o el mantenimiento de derechos sobre bienes inmuebles, las posibilidades de descubierto, las tarjetas de débito diferido o las tarjetas de crédito, se supondrá que el importe máximo es de 1.500 euros.

g) En el caso de los contratos de crédito distintos de las posibilidades de descubierto, los préstamos puente, los contratos de crédito sobre capital compartido, los compromisos o

garantías contingentes y los contratos de crédito de duración indefinida a que se refieren los supuestos contemplados en las letras i), j), k), l) y m):

i. si no pueden determinarse la fecha o el importe de un reembolso de capital que debe efectuar el consumidor, se presumirá que el reembolso se hace en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y por el importe más bajo establecido en el mismo,

ii. si no puede determinarse el intervalo entre la fecha de la disposición inicial de fondos y la fecha del primer pago que debe efectuar el consumidor, se supondrá que es el intervalo más corto posible.

h) Cuando no puedan determinarse la fecha o el importe de un pago que debe efectuar el consumidor conforme al contrato de crédito o a los supuestos establecidos en las letras g), i), j), k), l) y m), se presumirá que el pago se hace con arreglo a las fechas y condiciones exigidas por el prestamista y, cuando estas sean desconocidas, se presumirá que:

i. los gastos de intereses se pagarán junto con los reembolsos de capital,

ii. los gastos distintos de los intereses expresados como una suma única se pagarán en la fecha de celebración del contrato de crédito,

iii. los gastos distintos de los intereses expresados como varios pagos se pagarán a intervalos regulares, comenzando en la fecha del primer reembolso de capital y, si el importe de tales pagos no se conoce, se presumirá que tienen importes iguales,

iv. el pago final liquidará el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso.

i) En el caso de una posibilidad de descubierto, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración de la posibilidad de descubierto no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de tres meses.

j) En el caso de un préstamo puente, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración del contrato de crédito no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de 12 meses.

k) En el caso de un contrato de crédito de duración indefinida que no sea en forma de posibilidad de descubierto o de préstamo puente:

i. si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles, se presumirá que el crédito se otorga por un período de 20 años a partir de la fecha de la primera disposición de fondos, y que el pago final efectuado por el consumidor liquida el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso; si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad no es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles o en el que se dispone de los fondos mediante tarjeta de débito diferido o tarjeta de crédito, se presumirá que este período es de un año,

ii. se presumirá que el consumidor devuelve el crédito en plazos mensuales iguales, el primero de los cuales se efectúa un mes después de la fecha de la primera disposición de fondos; no obstante, en caso de que el capital tenga que ser reembolsado en su totalidad en un pago único, dentro de cada período de pago, se presumirá que se producen disposiciones y reembolsos sucesivos de todo el capital por parte del consumidor a lo largo del período de un año; los intereses y otros gastos se aplicarán de conformidad con estas disposiciones de fondos y reembolsos de capital y conforme a lo establecido en el contrato de crédito.

A los efectos del presente punto, se considerará contrato de crédito de duración indefinida un contrato de crédito que no tiene duración fija e incluye créditos que deben reembolsarse en su totalidad dentro o después de un período, pero que, una vez devueltos, vuelven a estar disponibles para una nueva disposición de fondos.

l) En el caso de los compromisos o garantías contingentes, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad en una sola vez en la más temprana de las dos fechas siguientes:

i. la última fecha de disposición de fondos autorizada por el contrato de crédito que pueda dar lugar a la materialización del compromiso o garantía contingente, o

ii. si se trata de un contrato de crédito renovable, el final del primer período anterior a la renovación del contrato.

m) En el caso de los contratos de crédito sobre capital compartido:

i. se considerará que el consumidor efectúa los pagos en la última fecha o las últimas fechas autorizadas por el contrato de crédito,

ii. se considerará que los incrementos porcentuales del valor del bien inmueble que constituye la garantía del contrato de crédito sobre capital compartido, así como la tasa de cualquier índice de inflación mencionado en el contrato, son un porcentaje igual al mayor de los dos valores siguientes: la tasa de inflación objetivo del Banco Central en ese momento, o el nivel de inflación existente en el momento de la celebración del contrato en el Estado miembro en el que está situado el bien; o bien el 0 % si los dos porcentajes anteriores son negativos.

**Información relacionada**

- Véanse las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 13, 14 de junio, 31 de julio de 2019 y 20 de diciembre de 2019, que interpretan o aclaran determinados aspectos de la presente Ley. Ref. BOE-A-2019-8934, Ref. BOE-A-2019-9003, Ref. BOE-A-2019-9004, Ref. BOE-A-2019-11298 y Ref. BOE-A-2019-18699

# § 26

# Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera

Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad
«BOE» núm. 102, de 29 de abril de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2019-6299

I

El correcto funcionamiento del mercado de contratos de préstamo inmobiliario es un elemento fundamental para la estabilidad y el crecimiento de la economía de una sociedad, además de un instrumento decisivo para la cohesión social y el desarrollo del bienestar de los ciudadanos. Tradicionalmente, las características de este mercado en España han hecho posible que un gran número de familias pudieran acceder en condiciones razonables a préstamos o líneas de crédito para la financiación de sus viviendas en propiedad.

No obstante, en la última década el mercado inmobiliario en España se ha visto afectado por la crisis financiera internacional, que generó problemas de confianza en el sector financiero y de restricción de crédito, lo que ha tenido efectos negativos en las condiciones de acceso a la vivienda, así como en la seguridad jurídica.

Por otro lado, no hay que olvidar los problemas de transparencia del sistema crediticio que se han puesto de manifiesto en los últimos años. La posición asimétrica que ocupan en la relación contractual el prestamista y el prestatario justifica la intervención pública en el régimen regulador de la información precontractual y contractual que debe proporcionarse al prestatario. En este sentido, se exige a la parte que domina la relación que, como profesional, no solo facilite información al prestatario, sino también que actúe con un plus de responsabilidad en su comportamiento hacia este.

Además, los poderes públicos deben garantizar la existencia de un régimen jurídico seguro, estable, y que ofrezca respuesta a nuevas incertidumbres y conflictos que puedan surgir en este ámbito, armonizando la regulación de las necesarias garantías de transparencia y de protección al prestatario, con una adecuada seguridad jurídica para los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas de crédito inmobiliario.

II

A ello deben sumarse las obligaciones en la materia que surgen del Derecho de la Unión Europea. Así, la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y

2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010, ha regulado determinados aspectos de este mercado y la misma ha sido recientemente transpuesta, de forma parcial, por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Esta ley ha modificado, entre otras, la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, definiendo el ámbito de aplicación de una y otra con la finalidad de evitar determinados solapamientos respecto del objeto de cada una.

Los principales aspectos que recoge la Ley 5/2019, de 15 de marzo, se refieren, en primer lugar, a las normas de protección del prestatario relacionadas con la comercialización de los préstamos inmobiliarios, estableciendo la información básica que debe figurar en la publicidad de los préstamos, así como la que se debe proporcionar al prestatario antes, durante y después de la celebración del contrato y las obligaciones de evaluación de la solvencia. En segundo lugar dicha ley regula las normas de conducta que deben cumplir los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas de crédito inmobiliario, tales como requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal de los mismos y la política de remuneración de los mismos. En tercer lugar, recoge los aspectos relacionados con el propio contrato de préstamo o crédito inmobiliario tales como su forma y contenido, o la regulación de los supuestos de vencimiento o reembolso anticipado. Junto a esto, su capítulo III establece el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas de crédito inmobiliario, regulando el necesario registro de los mismos y su supervisión. Por último, dicha ley se completa con el necesario régimen sancionador.

En consecuencia, la necesidad de aprobación de este real decreto es doble. Por un lado, es preciso completar la transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, ya iniciada con la Ley 5/2019, de 15 de marzo. Por otro, procede desarrollar diversos aspectos que se consideran necesarios para garantizar los derechos reconocidos a los prestatarios en dicha ley.

III

Este real decreto se centra, en primer lugar, en regular aquellos aspectos necesarios para la plena transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, ante la urgencia derivada del procedimiento de infracción abierto por la Comisión Europea por la falta de transposición en el plazo previsto por la citada Directiva. Este hecho explica el uso parcial de las habilitaciones contenidas en la ley, a aquellos aspectos imprescindibles para la plena transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014. La urgencia en la tramitación es la que justifica, por tanto, que el presente real decreto se haya limitado a regular los aspectos imprescindibles para completar la transposición de la citada Directiva europea, desarrollando para ello en lo preciso la Ley 5/2019, de 15 de marzo, pero que no se haya ocupado en cambio de realizar el ajuste de las correspondientes normas reglamentarias, a través de sus modificaciones pertinentes, ya que éstas, con ser necesarias, no se ven afectadas por la urgencia a que se ha hecho referencia.

De esta forma, el presente real decreto establece, por un lado, qué requisitos mínimos deberán cumplirse para poder ofrecer servicios de asesoramiento y que permitirán, a su vez, a las personas que ofrezcan los mismos el uso de los términos «asesoramiento independiente» y «asesor independiente».

Por otro lado, establece una serie de requisitos formales y materiales de la información que deben ofrecerse al prestatario durante la vigencia del contrato.

En segundo lugar, el presente real decreto se centra en desarrollar diversos aspectos que se consideran necesarios para garantizar los derechos reconocidos a los prestatarios en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, como son las disposiciones contenidas en el capítulo IV de este real decreto.

Además de lo anterior, este real decreto transpone la Directiva 2017/2399 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, por la que se modifica la Directiva 2014/59/UE, en lo que respecta a la modificación introducida en el artículo 108 de esta última, sobre el orden de prioridad de los instrumentos de deuda no garantizada en

caso de insolvencia, cuyo objeto es aclarar qué se entiende por derivado implícito, condición que resultaría excluyente para calificar un instrumento de deuda como senior no preferente.

Asimismo, este real decreto deroga la disposición adicional primera del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, a fin de eximir a las entidades de crédito españolas de una autorización previa para que sus emisiones de instrumentos de capital del nivel 1 adicional y capital de nivel 2 computen para cumplir con los requisitos de solvencia. A diferencia de lo que ocurre en España, en la práctica totalidad del resto de países de la Unión Europea estos instrumentos computan como capital regulatorio sin obligación de que exista una previa autorización administrativa. Así, en esos países, la obligación de aprobación previa solamente se aplica a los instrumentos de capital ordinario de nivel 1, conforme a la normativa de la Unión Europea. La eliminación de este requerimiento de autorización será de aplicación no solo a las nuevas emisiones sino también a los procedimientos de autorización actualmente en curso y no finalizados.

IV

El presente real decreto se estructura en cuatro capítulos, que contienen 12 artículos, y en diez disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, y cinco disposiciones finales.

El capítulo I recoge las disposiciones generales que incluyen el objeto y ámbito de aplicación de la norma. En los mismos términos que la Ley 5/2019, de 15 de marzo, que desarrolla, este real decreto se aplicará a todos los contratos de préstamo inmobiliario que recoge el artículo 2 de aquella.

El capítulo II establece los requisitos para la prestación de servicios de asesoramiento, en desarrollo del artículo 19 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. Para instaurar la confianza, es fundamental garantizar en el sector un elevado grado de equidad, honestidad y profesionalidad, una gestión adecuada de los conflictos de intereses, en especial los derivados de la remuneración, y exigir que el asesoramiento se preste al servicio de los intereses de los prestatarios, fiadores o garantes.

El capítulo III regula, en primer lugar, los requisitos para la inscripción en el correspondiente registro de los prestamistas de crédito inmobiliario, en desarrollo del artículo 42 de la Ley de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y, en segundo lugar, la información que debe facilitarse al prestatario durante la vigencia del contrato, en virtud de las potestades reglamentarias que concede al Gobierno la disposición final decimoquinta de la citada ley. Respecto de esta última, hace una referencia a las características generales que debe cumplir toda aquella información que, bien por establecerse en la Ley, en este real decreto, o en otra norma aplicable, bien por recogerse en el contrato de préstamo inmobiliario, debe remitirse al prestatario. Regula tanto aspectos formales, destacando la necesaria claridad y exactitud a que debe someterse la misma, como otros aspectos materiales tales como la información sobre comisiones y gastos devengados y tipos de interés efectivamente aplicados durante el año anterior, modificaciones del tipo deudor, o información que permita a los herederos de un prestatario, fiador o garante, una vez acreditada tal condición, conocer el estado del préstamo inmobiliario frente al prestamista al tiempo del fallecimiento del causante. Con el fin de garantizar la adecuada protección de los ciudadanos, las obligaciones de información aquí recogidas, que se refieren exclusivamente al crédito inmobiliario, se ven complementadas por la correspondiente regulación sectorial que recoge las obligaciones de transparencia de otros productos que, eventualmente, puedan contratarse de manera conjunta.

El capítulo IV establece las especificidades y requisitos técnicos de los medios telemáticos que deberán emplearse para la remisión al notario de la documentación establecida en el artículo 14.1.g) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, así como el procedimiento de remisión al notario por el prestamista, el intermediario de crédito o representante designado, en su caso, de la documentación necesaria para dar cumplimiento al principio de transparencia material contenido en el artículo 15 de dicha ley.

El real decreto se completa con diez disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria, y cinco disposiciones finales.

La disposición adicional primera determina las condiciones que debe cumplir el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito y su importe mínimo, mediante una remisión al correspondiente Reglamento Delegado (UE) n.º 1125/2014, de la Comisión, de 19 de septiembre de 2014, por el que se complementa la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a las normas técnicas de regulación del importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía comparable de que deben disponer los intermediarios de crédito.

La disposición adicional segunda prevé la cooperación entre el Banco de España y las autoridades competentes de las comunidades autónomas en lo que a las disposiciones de este real decreto se refiere.

La disposición adicional tercera habilita al Banco de España para establecer normas técnicas reguladoras de la forma de acceso a la Central de Información de Riesgos; la cuarta otorga a este real decreto el carácter de norma de ordenación y disciplina; y la quinta establece una serie de requisitos de gobernanza de obligado cumplimiento para los prestamistas de crédito inmobiliario, lo que supone el desarrollo del artículo 5 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Por su parte, la disposición adicional sexta recoge la obligación que tienen los prestamistas, intermediarios de crédito, sus representantes designados y los grupos consolidables de todos ellos, cuya supervisión corresponda al Banco de España, de remitir con la forma y periodicidad que este requiera la información que considere necesaria para cumplir con su función de supervisión.

La disposición adicional séptima encarga la presentación en el plazo de un año de un informe de los Ministerios de Economía y Empresa y Justicia a la Comisión Delegada de Asuntos Económicos analizando el impacto de las previsiones de los artículos 11 y 12 de este real decreto.

La disposición final octava recoge el obligado cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos.

La disposición adicional novena recoge los requisitos específicos de información que deben suministrarse en lo relativo a los contratos de crédito inmobiliario en el marco de las comunicaciones a través de telefonía vocal previstas en el artículo 7.3 de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, en los términos que determina la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.

La disposición adicional décima regula el ejercicio de la libertad de establecimiento de los intermediarios de crédito inmobiliario en los términos definidos por la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.

La disposición transitoria primera pretende clarificar la vigencia de determinadas disposiciones que se ven afectadas por los desarrollos aún no realizados de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

La disposición transitoria segunda prevé el régimen aplicable a las autorizaciones previstas en la disposición adicional primera del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

La disposición derogatoria única establece la derogación de las normas de igual o inferior rango que se opongan a este real decreto, incluida la disposición adicional primera el Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

La disposición final primera establece el título competencial, recogiendo la competencia estatal exclusiva sobre legislación mercantil, legislación procesal, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Por su parte, la disposición final segunda prevé la transposición del artículo 108.6 de la Directiva 2014/59/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, por la que se establece un marco para la reestructuración y la resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y por la que se modifican la Directiva 82/891/CEE del

Consejo, y las Directivas 2001/24/CE, 2002/47/CE, 2004/25/CE, 2005/56/CE, 2007/36/CE, 2011/35/UE, 2012/30/UE y 2013/36/UE, y los Reglamentos (UE) no 1093/2010 y (UE) no 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo. Dicho artículo 108.6 fue introducido por la Directiva (UE) 2017/2399, de 12 de diciembre de 2017, en cuanto a la jerarquía de pasivos en caso de concurso.

La disposición final tercera hace referencia a la transposición al ordenamiento jurídico español de la normativa de la Unión Europea.

Por último, la disposición final cuarta faculta a la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa para dictar cuantas disposiciones de carácter general y actos sean precisos para el desarrollo y aplicación de este real decreto, y la quinta establece la entrada en vigor del real decreto.

V

Este real decreto se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.ª, 11.ª y 13.ª de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, legislación procesal, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

La norma se adecua a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, a los que debe sujetarse el ejercicio de la potestad reglamentaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En aplicación de los principios de necesidad y eficacia, la norma persigue un interés general al desarrollar reglamentariamente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, así como completar la transposición de la normativa de la Unión Europea. Asegurar unas normas mínimas, claras y precisas, para la prestación de los servicios de asesoramiento, es fundamental para la confianza del prestatario al que se le presta este servicio velando adecuadamente por su mejor interés. Por otro lado, es imprescindible el desarrollo del régimen jurídico de los prestamistas, en la forma que se establece en este real decreto, tanto para la seguridad jurídica de todas las partes intervinientes, como para el necesario conocimiento del prestatario tras la firma del contrato. Finalmente, la regulación de los medios telemáticos permitirá que operen eficazmente los mecanismos previstos en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, para garantizar la transparencia material.

Asimismo, esta norma proporciona coherencia a nuestro ordenamiento jurídico y es el instrumento más adecuado para ello, dado que su aprobación es de obligado cumplimiento por mandato de la citada Ley y como consecuencia de la necesaria transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014. Cumple, por tanto, con los principios de proporcionalidad y seguridad jurídica.

En aplicación del principio de transparencia, en el procedimiento de elaboración del presente real decreto se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Se ha sometido a los procedimientos de consulta y audiencia públicas previstos, respectivamente, en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y el artículo 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, posibilitando así la participación activa de los potenciales destinatarios. No obstante, dada la naturaleza de este real decreto, ha sido posteriormente declarada la urgencia en la tramitación del mismo por el Consejo de Ministros.

Finalmente, se encuentra acreditado el principio de eficiencia, porque la iniciativa normativa no impone cargas administrativas innecesarias o accesorias. Asimismo, el mandato de desarrollo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y de transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, se realiza con la mayor urgencia posible, en observancia de los principios de necesidad, proporcionalidad y eficacia.

El presente real decreto se dicta en virtud de la habilitación para el desarrollo normativo que se establece en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en sus artículos 14.1, 19.6, 36.2, 42.1 y en el apartado 1 de la disposición final decimoquinta.

En su virtud, a propuesta de las Ministras de Economía y Empresa y de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 26 de abril de 2019,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

**Disposiciones generales**

**Artículo 1.** *Objeto.*

Este real decreto tiene por objeto el desarrollo de aquellas previsiones de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, preceptivas para la plena transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010 y de otras necesarias para garantizar los derechos reconocidos a los prestatarios, fiadores y garantes en la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

En concreto, establece los requisitos exigibles para la prestación de servicios de asesoramiento y para el registro de los prestamistas inmobiliarios; las obligaciones de información del prestamista inmobiliario al prestatario y la utilización de medios telemáticos en la remisión de documentación por el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o representante designado al notario. Asimismo, determina las características exigibles al seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito, y sus condiciones.

**Artículo 2.** *Ámbito de aplicación.*

Las disposiciones de este real decreto serán de aplicación a las actividades desarrolladas en relación con los contratos de préstamo inmobiliario incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

CAPÍTULO II

**Servicios de asesoramiento**

**Artículo 3.** *Servicios de asesoramiento.*

1. El servicio de asesoramiento definido en el artículo 4.20 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, prestado por el prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado constituirá una actividad distinta de las de concesión e intermediación de préstamos inmobiliarios y será objeto de un contrato específico en el marco previsto en el artículo 19 de dicha ley.

2. Únicamente cuando se preste el servicio de asesoramiento podrá emplearse en la publicidad y en la información precontractual las expresiones «asesor», «asesoría», «asesoramiento» o términos que resulten en la práctica análogos.

3. El prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado que ofrezca préstamos inmobiliarios y no ofrezca servicio de asesoramiento deberá:

a) Señalar de forma expresa y clara en forma de información precontractual adicional que no está prestando el servicio de asesoramiento.

b) No incluir los vocablos «asesorar», «asesor», «asesoría», «asesoramiento» o términos que en la práctica resulten análogos en la publicidad, en la información precontractual y en el contrato de préstamo inmobiliario, salvo para indicar de forma clara y directa que ese servicio no se incluye entre los servicios que se prestan o van a prestarse.

4. El asesor que reciba retribución o cualquier forma de ventaja, directa o indirecta, o vinculada o no con los servicios de asesoramiento, de algún prestamista o de un tercero

distinto de la persona asesorada, deberá señalar expresamente en el contrato de asesoramiento este hecho, la periodicidad con la que el asesor vaya a recibir la ventaja del prestamista o del tercero y su cuantía o, cuando no se hubiese pactado cuantía expresa, la fórmula o criterio empleado para determinarla.

5. En ningún caso se entenderá que un prestamista de crédito inmobiliario está ofreciendo un servicio de asesoramiento, en los términos previstos en este artículo, en aquellos supuestos en los que los productos que se ofrecen al prestatario son únicamente los del propio prestamista.

**Artículo 4.** *Servicios de asesoramiento independiente.*

1. El prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado que preste servicios de asesoramiento independiente deberá cumplir, además de los requisitos generales contemplados en el artículo 19 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en el artículo 3 de este real decreto, los siguientes requisitos:

a) Tener en cuenta un número suficientemente grande de contratos de préstamo disponibles en el mercado, y presentarle al potencial prestatario al menos 3 ofertas vinculantes de entidades prestamistas, sobre cuyas condiciones jurídicas y económicas le asesorará.

b) No percibir remuneración alguna por esos servicios de asesoramiento de uno o varios prestamistas o de cualquier tercero interesado en la operación.

2. Únicamente cuando se cumplan los requisitos establecidos en este artículo podrá emplearse en la publicidad, en la información precontractual o en el contrato de asesoramiento el adjetivo «independiente» tras las expresiones «asesor», «asesoría», «asesoramiento» o términos que resulten en la práctica análogos.

## CAPÍTULO III

## Obligaciones del prestamista

### *Sección 1.ª Registro de los prestamistas*

**Artículo 5.** *Requisitos para la inscripción en el registro de los prestamistas de crédito inmobiliario.*

1. La inscripción de los prestamistas de crédito inmobiliario en el registro requerirá la previa verificación, por parte de la autoridad competente, del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con los procedimientos escritos, así como con la capacidad técnica y operativa, para el adecuado cumplimiento de los requisitos de evaluación de la solvencia del prestatario y potencial prestatario a que se refiere el artículo 11, y de información al prestatario referidos en las letras a), b) d) y f) del artículo 35.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

b) Que dispongan de medios internos adecuados para la resolución de las quejas y reclamaciones que presenten los potenciales prestatarios o garantes que estén relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos, y que deriven de presuntos incumplimientos de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de sus normas de desarrollo, de los estándares o de las buenas prácticas y usos financieros que resulten aplicables.

c) Que hayan designado un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.

d) Que dispongan de un plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

2. Además, la autoridad competente verificará, respecto de las personas físicas establecidas como prestamistas de crédito inmobiliario o de los administradores de un prestamista de crédito inmobiliario con forma de persona jurídica, que:

a) Dispongan del nivel de conocimientos y competencia a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

b) Posean reconocida honorabilidad comercial y profesional, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

c) Carezcan de antecedentes penales por haber cometido delitos graves, ya sea contra la propiedad, el patrimonio y el orden socioeconómico, de falsedad o cualquier otro cometido con ocasión del ejercicio de actividades financieras.

d) No hayan sido declarados con anterioridad en concurso de acreedores calificado como culpable, salvo que hayan sido rehabilitados.

### *Sección 2.ª Información que debe facilitarse al prestatario durante la vigencia del p réstamo*

**Artículo 6.** *Características generales de la información.*

La información que, por estar prevista en el contrato de préstamo o en disposición normativa, deba ser facilitada al prestatario tras la firma del contrato para permitir su seguimiento, deberá cumplir las siguientes características:

a) Reflejar de manera clara y fiel los términos en que se desarrolla el contrato de préstamo.

b) No destacar ningún beneficio potencial del contrato de préstamo ni ocultar expresamente los riesgos inherentes al mismo.

c) Resultar oportuna y coherente con el contenido y los términos esenciales del contrato de préstamo sobre el que se traslada la información.

d) No omitir ni desnaturalizar ninguna información relevante.

**Artículo 7.** *Información periódica.*

1. Los prestamistas de crédito inmobiliario facilitarán a los prestatarios en cada liquidación de intereses o comisiones que practiquen por sus servicios, un documento de liquidación en el que se expresarán con claridad y exactitud:

a) El tipo de interés nominal aplicado en el periodo ya devengado y, en su caso, el que se vaya a aplicar en el periodo que se inicia.

b) Las comisiones aplicadas en el período al que se refiere el documento de liquidación, con indicación concreta de su concepto, base y período de devengo.

c) Cualquier otro gasto incluido en la liquidación.

d) Cuantos antecedentes sean precisos para que el prestatario pueda comprobar la liquidación efectuada y calcular los costes asociados.

2. Los prestamistas de crédito inmobiliario remitirán a los prestatarios, durante el mes de enero de cada año, una comunicación en la que, de manera completa y detallada, se recoja la información sobre comisiones y gastos devengados, y tipos de interés efectivamente aplicados y cobrados a los préstamos inmobiliarios durante el año anterior.

**Artículo 8.** *Información sobre modificaciones del tipo de interés aplicable.*

1. En los casos en que pueda modificarse el tipo de interés aplicable al préstamo de conformidad con el artículo 21.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, el prestamista informará al prestatario de dicha modificación con una antelación mínima de quince días naturales antes de que esta se aplique. Dicha información incluirá:

a) La variación del coste total del préstamo que implica dicha modificación.

b) El importe de cada uno de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés.

c) Los detalles correspondientes al número o la frecuencia de los pagos, si éste se modifica por haberse acordado contractualmente.

2. En el caso de que el tipo de interés aplicable al préstamo pueda modificarse de conformidad con el artículo 21.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y se determine mediante subasta en los mercados de capital, de forma que el prestamista no pueda informar de la variación al prestatario antes de que le sea aplicable, el prestamista informará al prestatario sobre el procedimiento de determinación del tipo de interés y la forma en que ello podría afectarle con una antelación a la subasta de al menos quince días naturales.

**Artículo 9.** *Información a sucesores mortis causa.*

1. Los prestamistas inmobiliarios deberán facilitar la información que permita a los sucesores de un prestatario, fiador o garante, una vez acreditada tal condición por cualquier medio admisible en Derecho, conocer el estado del préstamo inmobiliario frente a aquél al tiempo del fallecimiento del causante.

2. En ningún caso podrá exigirse la acreditación de la aceptación de la herencia a los efectos del suministro de la información a la que se refiere el párrafo anterior.

**Artículo 10.** *Requisitos de forma e información resaltada de las comunicaciones durante la vigencia del préstamo.*

1. Toda comunicación enviada por el prestamista durante la vigencia del contrato de préstamo se realizará en papel, formato electrónico o en otro soporte duradero, y estará redactada en términos fácilmente accesibles y comprensibles, especialmente para las personas con discapacidad, de manera claramente legible, siguiendo las reglas marcadas por el principio de diseño universal, en castellano o en cualquiera de las demás lenguas cooficiales de las respectivas comunidades autónomas en las que se preste el servicio, o en cualquier otra lengua acordada entre las partes.

2. Con la finalidad de mejorar la comprensión por los prestatarios, fiadores o garantes de los elementos esenciales de la información recibida, la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa mediante orden o, con su habilitación expresa, el Banco de España podrá:

a) Establecer modelos normalizados, con un formato específico, electrónico o no, y con el tipo de letra o contenido especialmente resaltados.

b) Determinar cuáles pueden presentarse o enviarse de forma agrupada.

## CAPÍTULO IV

## Medios telemáticos para la remisión de documentación por el prestamista al notario

**Artículo 11.** *Principios y requisitos técnicos.*

1. Los medios telemáticos seguros empleados para la remisión al notario de la documentación relativa a la información general, precontractual y personalizada que se relaciona en las letras a) a g) del artículo 14.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo quedarán sujetos a los siguientes principios:

a) Deberán en todo momento asegurar la conexión con la totalidad de los notarios, en garantía del derecho a la libre elección.

b) Deberán permitir al prestatario mediante la exhibición del documento de identidad expedido a tal fin por autoridad competente, elegir en cualquier momento al notario que proceda a autorizar el acta a que se refieren los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, que será el mismo que, en su caso, proceda a autorizar la escritura de préstamo con garantía real inmobiliaria.

c) Deberán posibilitar el acceso permanente y la descarga o extracción de la documentación necesaria por dicho notario.

d) Deberán permitir al notario comprobar fehacientemente la fecha en que se incorporaron a la aplicación los documentos firmados por el prestatario.

2. Las plataformas que deberán emplear el prestamista, intermediario de crédito o representante designado y los notarios deberán disponer de mecanismos de autenticación que garanticen:

a) La exclusividad de su uso;
b) La identidad del usuario;
c) La integridad, autenticidad y no repudio de los mensajes mediante su firma con certificados electrónicos cualificados que incorporen además una marca de tiempo que pueda acreditar indubitadamente la fecha de cada comunicación, en particular de la remisión de cada uno de los documentos firmados por el prestatario;
d) La trazabilidad de las comunicaciones y documentos intercambiados entre prestamista y notario;
e) El uso de medidas de seguridad proporcionales y suficientes que aseguren la privacidad de los datos personales de los prestatarios mediante un canal de comunicación cifrado con prevención y detección de intrusos, monitorización de eventos y cifrado de copias de seguridad, y
f) La disposición de sistemas de auditoría avanzados sobre las acciones de acceso, modificación y eliminación de toda información relacionada con el servicio.

3. Corresponderá a la Dirección General de los Registros y del Notariado la inspección de las plataformas empleadas por el prestamista, intermediario de crédito o representante designado y los notarios, en particular a los efectos del cumplimiento por las mismas de los requisitos establecidos en este real decreto y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 12.** *Procedimiento de remisión de documentación entre prestamista y notario.*

1. La documentación relativa a la información general, precontractual y personalizada que se relaciona en las letras a) a g) del artículo 14.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, deberá ser remitida por el prestamista, intermediario de crédito o representante designado al notario elegido por el prestatario, a través de los medios telemáticos previstos en el artículo anterior en los términos siguientes:

a) El prestamista, intermediario de crédito o representante designado remitirá dicha información incorporando mediante campos estructurados la relativa a la identidad de la entidad prestamista, de todos los prestatarios y garantes, y de la identificación y denominación de cada uno de los documentos precontractuales cuya remisión es obligatoria.
b) El prestatario comparecerá, personalmente o debidamente representado, de conformidad con el artículo 15.3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, exhibiendo ante el notario de su elección un documento de identidad expedido a tal fin por autoridad competente.
c) El notario comprobará el número de documento de identidad del prestatario, así como la validez y corrección de la información comunicada por el prestamista, intermediario de crédito o su representante designado.
d) Si, como consecuencia de esta actuación de control y validación, el notario constatara la concurrencia de errores o carencias en materia de identificación o de información, comunicará esta incidencia al prestamista, intermediario de crédito o representante designado para su subsanación a través del medio telemático usado, no iniciándose el plazo de diez naturales a que se refiere el artículo 14 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, hasta que la incidencia quede subsanada.
e) El notario comprobará si se ha producido la subsanación de la documentación remitida, validándola en tal caso.
f) Validada la información, el notario, en el día y hora en que haya concertado la cita con el prestatario, sea en el mismo momento en que se haya extraído la información o sea para una fecha posterior, y, previo el preceptivo asesoramiento imparcial, redactará y autorizará el acta de transparencia, notificando a través de medios telemáticos seguros al prestamista, intermediario de crédito o representante designado el resultado positivo o negativo del acta.

Si el resultado fuera positivo, se concertará entre el prestamista, el prestatario y el notario la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario. Tratándose de un acta de contenido negativo, el notario comunicará de forma extractada sus

circunstancias y reiterará al prestamista, intermediario de crédito o representante designado su derecho a obtener copia simple electrónica de la misma.

2. Los costes vinculados al desarrollo, implantación, servicio, mantenimiento y actualización tecnológica de los medios a que se refiere este real decreto en ningún caso serán, ni directa ni indirectamente, a cargo de los prestatarios o garantes.

3. Si el prestamista o el prestatario solicitara la remisión de copia electrónica simple o autorizada del acta a que se refieren los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, o de la escritura, el notario deberá realizar obligatoriamente dicha remisión cumpliendo los requisitos y procedimientos previstos en la normativa específica.

**Disposición adicional primera.** *Seguro de responsabilidad civil o aval bancario de los intermediarios de crédito.*

1. El importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de que deben disponer los intermediarios de crédito inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 36.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, será el establecido en el Reglamento Delegado (UE) No 1125/2014, de la Comisión, de 19 de septiembre de 2014, por el que se complementa la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, en lo relativo a las normas técnicas de regulación del importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía comparable de que deben disponer los intermediarios de crédito.

2. Ese seguro o aval bancario deberá cubrir las responsabilidades derivadas del incumplimiento de los deberes de información a los prestatarios. Las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el intermediario de crédito asegurado, en ningún caso serán aplicables al prestatario. No obstante, en el caso de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados, el seguro o aval bancario puede ser aportado por un prestamista en cuyo nombre el intermediario de crédito esté facultado para actuar.

**Disposición adicional segunda.** *Cooperación del Banco de España con otras autoridades supervisoras competentes de las comunidades autónomas.*

1. El Banco de España cooperará con las autoridades supervisoras competentes de las comunidades autónomas siempre que sea necesario para llevar a cabo las funciones establecidas en virtud del artículo 5 de este real decreto, haciendo uso a tal fin de las facultades que les atribuya la Ley 5/2019, de 15 de marzo, este real decreto y su normativa de desarrollo.

El Banco de España prestará ayuda a las autoridades supervisoras competentes de las comunidades autónomas y en particular, intercambiará información y colaborará en toda investigación o en las actividades de supervisión.

Cuando el Banco de España intercambie información con otras autoridades supervisoras competentes con arreglo a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, este real decreto y su normativa de desarrollo, podrá indicar en el momento de realizar la comunicación que dicha información solo puede divulgarse si cuenta con su consentimiento expreso, en cuyo caso la información únicamente podrá intercambiarse para los fines que haya autorizado.

El Banco de España podrá transmitir la información recibida a las demás autoridades supervisoras competentes. Sin embargo, solo podrá transmitir esa información a otros organismos o personas físicas o jurídicas cuando las autoridades supervisoras competentes que hayan transmitido la información den su consentimiento expreso y únicamente para los fines aprobados por dichas autoridades, excepto en circunstancias debidamente justificadas, en cuyo caso informará inmediatamente de ello a la autoridad competente que facilitó la información.

2. El Banco de España solo podrá negarse a dar curso a una solicitud de cooperación en una actividad de investigación o supervisión, o a intercambiar información conforme a lo previsto en esta disposición adicional, en caso de que:

a) La investigación, la verificación in situ, la actividad de supervisión o el intercambio de información puedan atentar contra la seguridad o el orden público.

b) Se haya incoado ya un procedimiento judicial o arbitral por los mismos hechos y contra las mismas personas.

c) O haya recaído sentencia firme con respecto a las mismas personas y los mismos hechos.

En caso de denegación, el Banco de España lo notificará debidamente a la autoridad competente solicitante, facilitando la mayor información posible al respecto.

**Disposición adicional tercera.** *Normas de acceso a la Central de Información de Riesgos.*

El Banco de España podrá establecer normas técnicas reguladoras de la forma de acceso a la Central de Información de Riesgos regulada en el capítulo VI de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de medidas de reforma del sistema financiero.

Estas normas deberán ser públicas, objetivas, no discriminatorias y proporcionadas y no podrán dificultar el acceso más de lo que sea necesario para prevenir riesgos específicos y para garantizar la estabilidad operativa de la Central de Información de Riesgos.

**Disposición adicional cuarta.** *Normas de ordenación y disciplina.*

Las disposiciones contenidas en este real decreto tendrán la consideración de normas de ordenación y disciplina a los efectos de lo previsto en el artículo 2.1.c) de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

**Disposición adicional quinta.** *Requisitos de gobernanza relativos a los contratos de crédito inmobiliario.*

Los prestamistas de crédito inmobiliario deberán implementar políticas y procedimientos internos que aseguren que los productos crediticios sujetos a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, se diseñen y comercialicen minimizando los conflictos de interés, a partir de las necesidades, intereses y objetivos del público al que van destinados, cualquiera que sea el canal empleado. Igualmente, deberá ofrecerse toda la información necesaria sobre el producto al prestatario y, en su caso, al fiador o garante, durante el proceso de distribución.

**Disposición adicional sexta.** *Obligaciones de información al Banco de España.*

Los prestamistas, intermediarios de crédito, representantes designados y los grupos consolidables de todos ellos, cuya supervisión corresponda al Banco de España de conformidad con lo previsto en los artículos 33 y 43 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, deberán remitir con la forma y periodicidad que éste requiera, que será al menos anual, los estados e información que considere necesarios para cumplir con su función de supervisión. Estos estados e información tendrán carácter público o reservado, según establezca el Banco de España.

**Disposición adicional séptima.** *Informe de impacto sobre los medios telemáticos para la remisión de documentación por el prestamista al notario.*

En el plazo de un año desde su entrada en vigor, los Ministerios de Economía y Empresa y Justicia presentarán a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos un informe relativo al impacto de la aplicación de los medios telemáticos para la remisión de documentación por el prestamista al notario regulados en los artículos 11 y 12 de este real decreto.

**Disposición adicional octava.** *Protección de datos personales.*

Los tratamientos de datos de carácter personal de las personas físicas se realizarán con estricta sujeción a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos y en el resto de la normativa sobre protección de datos personales.

**Disposición adicional novena.** *Información relativa a las comunicaciones a través de telefonía vocal.*

La descripción de las características principales del servicio financiero contemplada en el artículo 7.3.b).2.ª de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, contendrá, en lo que se refiere a los contratos de créditos inmobiliario contemplados en la Ley 5/2019, de 22 de marzo, la información prevista en los apartados 3 a 6 de la Parte A del anexo II de esa ley.

**Disposición adicional décima.** *Actividad transfronteriza de las sucursales de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

Antes de que una sucursal de un intermediario de crédito de un Estado miembro de la Unión Europea comience a ejercer sus actividades en España, o en un plazo de dos meses a partir de la recepción de la notificación mencionada en el párrafo segundo del artículo 37.2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, el Banco de España organizará la supervisión del intermediario de crédito de conformidad con los artículos 33, 34 y 41 de la citada ley y, en su caso, le indicará las especificidades del derecho nacional que deben tenerse en cuenta en el ejercicio de dichas actividades en España.

**Disposición transitoria primera.** *Aplicación transitoria del desarrollo reglamentario de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.*

El desarrollo reglamentario de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, se entenderá realizado por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios en cuanto esta no sea contraria a dicha ley y este real decreto.

**Disposición transitoria segunda.** *Régimen aplicable a las solicitudes en curso de aprobación previa a que se refiere la disposición adicional primera del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio.*

En los procedimientos de aprobación previa a que se refiere la disposición adicional primera del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, ya iniciados en el momento de la entrada en vigor de este real decreto se producirá la desaparición sobrevenida del objeto, dada la supresión del requisito de autorización previa por este real decreto, y la resolución que recaiga en los mismos consistirá en la declaración de la circunstancia que concurre, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y sin perjuicio de lo previsto en el artículo 24 de la misma.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente real decreto.
2. Queda derogada, en particular, la disposición adicional primera del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

**Disposición final primera.** *Título competencial.*

Este real decreto se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.ª, 11.ª y 13.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, legislación procesal, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

**Disposición final segunda.** *Modificación del Real Decreto 1012/2015, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y por el que se modifica el Real Decreto 2606/1996, de 20 de diciembre, sobre fondos de garantía de depósitos de entidades de crédito.*

Se añade una disposición adicional cuarta al Real Decreto 1012/2015, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y por el que se modifica el Real Decreto 2606/1996, de 20 de diciembre, sobre fondos de garantía de depósitos de entidades de crédito, con el siguiente tenor:

> **«Disposición adicional cuarta.** *Régimen aplicable en caso de concurso de una entidad.*
>
> A los efectos de la disposición adicional decimocuarta apartado 2.b) de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, no se considerará que los instrumentos de deuda contienen derivados implícitos solamente por el hecho de estar referenciados a tipos de interés variable derivados de tipos de referencia de uso generalizado, o por no estar denominados en la moneda nacional del emisor, siempre que el capital, el reembolso y el interés estén denominados en la misma moneda.»

**Disposición final tercera.** *Incorporación de Derecho de la Unión Europea.*

Mediante este real decreto se transponen parcialmente la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, y la Directiva 2017/2399, de 12 de diciembre de 2017.

**Disposición final cuarta.** *Facultades de aplicación y desarrollo.*

Se faculta a la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa para dictar cuantas disposiciones de carácter general y actos sean precisas para el desarrollo y aplicación de este real decreto.

**Disposición final quinta.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el 16 de junio de 2019, a excepción de lo previsto en la disposición transitoria segunda, el apartado segundo de la disposición derogatoria única y la disposición final segunda, que entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Información relacionada**

- Véase la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 2019, que aclara determinados aspectos del presente Real Decreto. Ref. BOE-A-2019-11298

# § 27

## Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática
«BOE» núm. 131, de 2 de junio de 2021
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2021-9176

La aprobación de la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, hace necesaria la transposición a nuestro ordenamiento jurídico de las modificaciones que incorpora, especialmente en lo relativo a la introducción de nuevas definiciones y revisión de las existentes, la modificación de las bases de datos para el registro de los certificados de eficiencia energética, que permitirán la recopilación de datos sobre consumo de energía medido o calculado de los edificios, así como la vinculación de incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética al ahorro de energía previsto o logrado.

Asimismo, la Comisión Europea ha publicado el Pacto Verde Europeo (COM/2019/640) que tiene como objetivo transformar a la UE en una sociedad justa y próspera, con una economía moderna, eficiente en recursos y competitiva, sin emisiones netas de gases de efecto invernadero en 2050 y desacoplando el crecimiento económico del uso de recursos. El Pacto Verde Europeo prevé como actuación clave la «Oleada de renovación» en el sector de la construcción, donde la certificación energética de los edificios adquiere un papel relevante.

Inicialmente, la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, estableció exigencias relativas a la certificación energética de edificios que se transpusieron por Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. Posteriormente, fue modificada mediante la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, transpuesta parcialmente por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, estableció la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que incluyese información objetiva sobre dicha eficiencia energética y valores de referencia, con el fin de que los propietarios o arrendatarios del edificio o parte del mismo pudiesen comparar y evaluar la misma. Los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios

o partes de los mismos no se incluían en este real decreto, ya que los mismos se establecen en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Como ya se recogió en el citado real decreto, la obligación de suministrar esta información a los compradores o a los usuarios buscaba facilitar el conocimiento de la eficiencia energética de cada edificio y su posible comparación con otros edificios de la misma zona, favoreciendo, por tanto, la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía. Además, este real decreto contribuyó a informar de las emisiones de $CO_2$ por el uso de la energía proveniente de fuentes emisoras en el sector residencial, lo que podría facilitar la adopción de medidas para reducir dichas emisiones y mejorar la calificación energética de los edificios.

En este real decreto se determinaba el Procedimiento básico que debía cumplir la metodología de cálculo de la calificación de eficiencia energética, considerando aquellos factores que más incidencia tenían en su consumo energético, así como las condiciones técnicas y administrativas para las certificaciones de eficiencia energética de los edificios.

Asimismo, mediante la disposición adicional segunda se incorporaba la exigencia de la citada Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo que obligaba a que, a partir del 31 de diciembre de 2020, los edificios que se construyesen fueran de consumo de energía casi nulo, en los términos que reglamentariamente se fijasen en cada momento a través del Código Técnico de la Edificación, plazo que, en el caso de los edificios públicos, se adelantó dos años.

También se reguló la utilización del distintivo común en todo el territorio nacional denominado etiqueta de eficiencia energética, garantizando en todo caso las especificidades que fueran precisas en las distintas comunidades autónomas.

Por otra parte, se encomendó a la Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios el apoyo a los ministerios competentes para velar por el mantenimiento y actualización del Procedimiento básico de certificación de eficiencia energética de edificios.

La Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios, creada por el artículo 14 del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, aprobado por el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, continuará existiendo, quedando regulados su objeto, funciones, composición y organización en los artículos 18, 19 y 20 del presente real decreto.

Por último, se concretó un régimen sancionador con infracciones y sanciones, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de protección de los consumidores y usuarios, y en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Como resultado de la experiencia acumulada en la implementación del citado Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, se considera necesario incorporar algunas modificaciones para la mejora del procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, entre otras, la actualización del contenido de la certificación de eficiencia energética, el incremento de la calidad de la misma y el establecimiento de la obligación para las empresas inmobiliarias de mostrar el certificado de eficiencia energética de los inmuebles que alquilen o vendan.

Atendiendo a la amplitud, extensión y alcance de las modificaciones que contiene la propuesta normativa, se ha considerado necesaria la elaboración de un nuevo real decreto que deroga el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Asimismo, se modifica el Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía, para incluir específicamente la necesaria inspección de las auditorías energéticas realizadas por auditores internos y para modificar el contenido del modelo de comunicación relativo a la realización de una auditoría energética, incluyendo mayor detalle en la información de la empresa, de sus consumos energéticos, de los ahorros identificados y de las medidas implementadas como resultado de las auditorías energéticas realizadas previamente.

Finalmente, se modifica el Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. Concretamente se modifica el apartado treinta y uno de su artículo único para corregir un error de nomenclatura, que podría dar lugar a problemas de interpretación a la hora de aplicarlo.

El contenido de este real decreto se ajusta a los principios de buena regulación contemplados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, esta norma se justifica en la necesidad de transponer al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2018/844, de 30 de mayo de 2018, siendo la manera más eficaz de llevar a cabo dicha transposición la aprobación de este real decreto. Se cumple el principio de proporcionalidad ya que la regulación se limita al mínimo imprescindible para el cumplimiento por parte del Reino de España de la citada Directiva y la consecución de los objetivos del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima. A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ejerce de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento, comprensión y aplicación y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas. Conforme al principio de transparencia, además de la consulta pública previa y la audiencia e información públicas requeridas en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y en la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente, durante la tramitación de esta norma han sido consultadas las comunidades autónomas, así como las entidades representativas de los sectores afectados.

Finalmente, en aplicación del principio de eficiencia, se limitan las cargas administrativas a las imprescindibles para la consecución de los fines descritos, siempre dentro del marco del ordenamiento jurídico nacional y de la Unión Europea.

La apertura del trámite de consulta pública previa fue comunicada por la Dirección General de Política Energética y Minas al organismo responsable en la materia de cada una de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. Posteriormente, la apertura del trámite de información pública fue comunicada a todos los miembros de la Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios.

Asimismo, el proyecto normativo y su grado de avance han sido presentados en las reuniones de la Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios celebradas durante la tramitación del mismo.

Este real decreto ha sido sometido al procedimiento previsto en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo de 9 de septiembre de 2015 por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información, así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1337/1999, de 31 de julio por el que se regula la remisión de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas y reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información.

El fundamento legal de la regulación de la certificación de eficiencia energética de los edificios se encuentra por un lado, en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, así como, por otro lado y en particular para los edificios existentes, en el artículo 83.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en el que se establece que los certificados de eficiencia energética para estos edificios se obtendrán de acuerdo con el procedimiento básico que se establezca reglamentariamente, para ser puestos a disposición de los compradores o usuarios de esos edificios cuando los mismos se vendan o arrienden. De la misma manera, en la disposición final quincuagésima primera de esta misma ley se autorizaba al Gobierno para la aprobación, en el plazo de seis meses, del procedimiento básico de certificación energética en edificios existentes establecida en el artículo 83, determinando que en dicho desarrollo reglamentario se incorporarían, como mínimo, los supuestos de excepción y los sistemas de

certificación previstos en los artículos 4 y 7, respectivamente, de la Directiva 2002/91/CE, de 16 de diciembre de 2002.

Este real decreto se dicta en virtud de las competencias estatales en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las comunidades autónomas de establecer normas adicionales de protección, así como bases del régimen minero y energético, previstas en el artículo 149.1 reglas 13.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución Española.

En su virtud, a propuesta de la Vicepresidenta Cuarta del Gobierno y Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, y del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con la aprobación previa de la Ministra de Política Territorial y Función Pública, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de junio de 2021,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

**Disposiciones generales**

**Artículo 1.** *Objeto y finalidad.*

1. Constituye el objeto de este real decreto el establecimiento de las condiciones técnicas y administrativas que deben regir la realización de las certificaciones de eficiencia energética de los edificios y la correcta transmisión de los resultados obtenidos en este proceso de certificación energética a los usuarios y propietarios de los mismos.

Asimismo, se establecen las condiciones técnicas y administrativas para la aprobación de la metodología de cálculo de su calificación de eficiencia energética, considerando aquellos factores que más incidencia tienen en el consumo de energía de los edificios, así como para la aprobación de la etiqueta de eficiencia energética como distintivo común en todo el territorio nacional.

2. La finalidad de la aprobación de dicho Procedimiento básico es la promoción de la eficiencia energética en los edificios, así como, que la energía que estos utilicen sea cubierta mayoritariamente por energía procedente de fuentes renovables, con la consiguiente reducción de las emisiones de $CO_2$ en el sector de la edificación.

**Artículo 2.** *Definiciones.*

A efectos del Procedimiento básico regulado en este real decreto se establecen las siguientes definiciones:

a) Calificación de la eficiencia energética de un edificio o parte del mismo: expresión de la eficiencia energética de un edificio o parte del mismo que se determina de acuerdo con la metodología de cálculo establecida en el documento reconocido correspondiente al Procedimiento básico y se expresa con indicadores energéticos mediante la etiqueta de eficiencia energética.

b) Certificación de eficiencia energética de proyecto: proceso por el que se valora la calificación de la eficiencia energética de edificios de nueva construcción o, en su caso, de reformas y ampliaciones realizadas en edificios existentes, a partir de las características especificadas en el proyecto y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética de proyecto.

c) Certificación de eficiencia energética de obra terminada: proceso por el que se valora la calificación de la eficiencia energética de los edificios de nueva construcción o, en su caso, de las reformas y ampliaciones realizadas en edificios existentes, a partir de las características efectivas del edificio u obra terminada, permitiendo la comparación con la calificación obtenida en la certificación de eficiencia energética de proyecto, y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética de obra terminada.

d) Certificación de eficiencia energética de edificio existente o de parte del mismo: proceso por el que se valora la calificación de eficiencia energética obtenida con los datos

calculados o medidos del edificio existente o de parte del mismo, y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética del edificio existente.

e) Certificado de eficiencia energética de proyecto: documentación suscrita por el técnico competente como resultado del proceso de certificación, que contiene información sobre las características energéticas, la calificación de eficiencia energética del proyecto de ejecución y las recomendaciones de posibles intervenciones técnicamente viables e individualizadas en cada edificio o parte del mismo, para la mejora de los niveles óptimos o rentables de eficiencia energética.

f) Certificado de eficiencia energética de obra terminada: documentación suscrita por el técnico competente como resultado del proceso de certificación, que contiene información sobre las características energéticas, la calificación de eficiencia energética y las recomendaciones de posibles intervenciones, técnicamente viables e individualizadas en cada edificio o parte del mismo, para la mejora de los niveles óptimos o rentables de eficiencia energética de un edificio de nueva construcción o, en su caso, de una reforma o de una ampliación realizada en un edificio existente, y que permite la comparación de la calificación obtenida en la certificación de eficiencia energética de proyecto con la obtenida una vez finalizadas las obras.

g) Certificado de eficiencia energética de edificio existente: documentación suscrita por el técnico competente que contiene información sobre las características energéticas, la calificación de eficiencia energética y las recomendaciones de posibles intervenciones, técnicamente viables e individualizadas en cada edificio o parte del mismo para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio existente o parte del mismo.

h) Edificio: construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el ambiente interior.

i) Eficiencia energética de un edificio: consumo de energía, calculado o medido, que se estima necesario para satisfacer la demanda energética del edificio en unas condiciones normalizadas de funcionamiento y ocupación, que incluirá, entre otras cosas, la energía consumida en la calefacción, la refrigeración, la ventilación, la producción de agua caliente sanitaria y la iluminación.

j) Elemento de un edificio: a los efectos de este real decreto, se define como instalación técnica del edificio o elemento de la envolvente del edificio.

k) Energía primaria: energía procedente de fuentes renovables y no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

l) Energía procedente de fuentes renovables: la energía procedente de fuentes renovables no fósiles, es decir, energía eólica, energía solar (solar térmica y solar fotovoltaica) y energía geotérmica, energía ambiente, energía mareomotriz, energía undimotriz y otros tipos de energía oceánica, energía hidráulica y energía procedente de biomasa, gases de vertedero, gases de plantas de depuración, y biogás.

m) Energía ambiente: la energía térmica presente de manera natural y la energía acumulada en un ambiente confinado, que puede almacenarse en el aire ambiente (excluido el aire de salida) o en las aguas superficiales o residuales

n) Espacio habitable: espacio formado por uno o varios recintos habitables contiguos con el mismo uso y condiciones térmicas equivalentes agrupados a efectos de cálculo energético.

ñ) Etiqueta de eficiencia energética: distintivo público que acredita la existencia de un certificado de eficiencia energética del edificio, que ha sido registrado y que recoge el nivel de calificación de eficiencia energética obtenida por el edificio o parte del mismo.

o) Envolvente térmica del edificio: conjunto de elementos compuesto por los cerramientos exteriores y, en su caso, particiones interiores del edificio o parte del mismo, incluyendo sus puentes térmicos, determinado de acuerdo con los criterios fijados en el Código Técnico de la Edificación.

p) Instalación técnica del edificio: equipos técnicos destinados a calefacción y refrigeración de espacios, ventilación, producción de agua caliente sanitaria o iluminación integrada de un edificio, automatización y control de edificios, generación de electricidad *in situ,* o una combinación de los mismos, incluidas las instalaciones que utilicen energía procedente de fuentes renovables, de un edificio o de una parte de este.

q) Instalación térmica del edificio: Se considera instalación térmica la instalación fija de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) destinada a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas, y/o la instalación destinada a la producción de agua caliente sanitaria (ACS), incluidas las interconexiones a redes urbanas de calefacción y/o refrigeración y los sistemas de automatización y control.

r) Parte de un edificio: unidad, planta, vivienda o apartamento en un edificio, o locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, diseñados o modificados para su utilización independiente.

s) Recinto habitable: recinto interior destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas.

t) Superficie útil: superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de partes de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos, medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

u) Técnico competente: técnico que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de cualquiera de los proyectos de edificación o para la dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética. Asimismo, se consideran competentes los técnicos que estén en posesión de alguna titulación universitaria que cuente con la habilitación para el ejercicio de las profesiones reguladas descritas en este apartado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 12.9 del Real Decreto 1393/2007, de 29 de octubre, por el que se establece la ordenación de las enseñanzas universitarias oficiales.

A los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para ser considerado técnico competente, se aceptarán los documentos procedentes de otro Estado miembro de los que se desprenda que se cumplen tales requisitos, en los términos previstos en el artículo 17.2 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

v) Técnico ayudante del proceso de certificación energética de edificios: técnico que esté en posesión de un título de formación profesional, entre cuyas competencias se encuentran la colaboración como ayudante del técnico competente en el proceso de certificación energética de edificios. Asimismo, un técnico competente podrá también actuar como técnico ayudante.

Los técnicos ayudantes del proceso de certificación podrán colaborar en el proceso de certificación energética de edificios, en función de su formación y titulación, tanto para la toma de datos, el empleo de herramientas y programas informáticos reconocidos para la calificación energética, o la definición de medidas de mejora de la eficiencia energética, como para gestionar los trámites administrativos y la documentación relacionada con los procesos de inspección y certificación energética.

w) Sistema de automatización y control de edificios: se define como aquel sistema que incluya todos los productos, programas informáticos y servicios de ingeniería que puedan apoyar el funcionamiento eficiente energéticamente, económico y seguro de las instalaciones técnicas del edificio mediante controles automatizados y facilitando su gestión manual de dichas instalaciones técnicas del edificio.

**Artículo 3.** *Ámbito de aplicación.*

1. Este Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios será de aplicación a:

a) Edificios de nueva construcción.

b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario.

c) Edificios o partes de edificios pertenecientes u ocupados por una Administración Pública, entendiendo por esta última la definida en el artículo 2.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con una superficie útil total superior a 250 $m^2$.

d) Edificios o partes de edificios en los que se realicen reformas o ampliaciones que cumplan alguno de los siguientes supuestos:

1.º Sustitución, instalación o renovación de las instalaciones térmicas tal que necesite la realización o modificación de un proyecto de instalaciones térmicas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.

2.º Intervención en más del 25 % de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.

3.º Ampliación en la que se incremente más de un 10 % la superficie o el volumen construido de la unidad o unidades de uso sobre las que se intervenga, cuando la superficie útil total ampliada supere los 50 $m^2$.

e) Edificios o partes de edificios con una superficie útil total superior a 500 $m^2$ destinados a los siguientes usos:

1.º Administrativo.

2.º Sanitario.

3.º Comercial: tiendas, supermercados, grandes almacenes, centros comerciales y similares.

4.º Residencial público: hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos y similares.

5.º Docente.

6.º Cultural: teatros, cines, museos, auditorios, centros de congresos, salas de exposiciones, bibliotecas y similares.

7.º Actividades recreativas: Casinos, salones recreativos, salas de fiesta, discotecas y similares.

8.º Restauración: bares, restaurantes, cafeterías y similares.

9.º Transporte de personas: estaciones, aeropuertos y similares.

10.º Deportivos: gimnasios, polideportivos y similares.

11.º Lugares de culto, de usos religiosos y similares.

f) Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio o inspección equivalente.

2. Se excluyen del ámbito de aplicación:

a) Edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, siempre que cualquier actuación de mejora de la eficiencia energética alterase de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables.

b) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.

c) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales, o partes de los mismos, de baja demanda energética. Aquellas zonas que no requieran garantizar unas condiciones térmicas de confort, como las destinadas a talleres y procesos industriales, se considerarán de baja demanda energética.

d) Edificios independientes, es decir, que no estén en contacto con otros edificios y con una superficie útil total inferior a 50 $m^2$.

e) Edificios que se compren para su demolición o para la realización de las reformas definidas en el apartado d) del artículo 3.1. Estos edificios estarán exentos de la obtención del certificado de eficiencia energética de edificio existente de acuerdo con el artículo 10, sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento del artículo 9 una vez se vaya a acometer la reforma, según lo referido en el apartado d) del artículo 3.1.

Para hacer efectiva la exclusión recogida en este apartado f), el propietario del edificio o de parte del edificio, según corresponda, realizará una declaración responsable ante el órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios. No obstante, el órgano competente de la comunidad autónoma podrá regular un procedimiento más exigente.

## CAPÍTULO II

## Condiciones técnicas y administrativas para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

**Artículo 4.** *Documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética.*

1. Los documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética son aquellos documentos de carácter técnico elaborados para facilitar el cumplimiento del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios que cuentan con el reconocimiento conjunto del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

2. Los documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética podrán consistir en lo siguiente:

a) Procedimientos de cálculo para la calificación de eficiencia energética. Estos procedimientos podrán ser simplificados o generales, y para optimizar la calidad de los certificados quedará limitado el uso de los mismos según su ámbito de aplicación en sus correspondientes documentos reconocidos.

b) Especificaciones y guías técnicas o comentarios sobre la aplicación técnico-administrativa de la certificación de eficiencia energética.

c) Modelos de etiqueta de eficiencia energética del edificio, de informe de evaluación energética del edificio (en formato XML) y de certificados en formato físico o digital que especifiquen la información que debe aportarse en cada caso.

d) Cualquier otro documento que facilite la aplicación de la certificación de eficiencia energética, excluidos los que se refieran a la utilización de un producto o sistema particular o bajo patente.

3. El Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética queda adscrito al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, a través de la Secretaria de Estado de Energía.

**Artículo 5.** *Calificación de la eficiencia energética de un edificio.*

1. Los procedimientos para la calificación de eficiencia energética de un edificio deben corresponderse con documentos reconocidos y estar inscritos en el Registro general al que se refiere el artículo 4.

En el proceso de calificación energética, se deberá utilizar la última versión del documento reconocido inscrita en el citado Registro general, salvo en los casos recogidos en el artículo 9.4.

2. Cuando se utilicen componentes, estrategias, equipos y/o sistemas que no estén incluidos en los procedimientos disponibles, para su consideración en la calificación energética se hará uso del procedimiento establecido en el documento informativo de «Aceptación de soluciones singulares y capacidades adicionales a los procedimientos generales y simplificados de calificación de eficiencia energética de edificios», disponible en el Registro general al que se hace referencia en el artículo 4.

**Artículo 6.** *Certificación de la eficiencia energética de un edificio.*

1. El promotor o propietario del edificio o de parte del mismo, ya sea de nueva construcción o existente, será el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio, o de su parte, en los casos que venga obligado por este real decreto. También será responsable de conservar la correspondiente documentación. La

obligación de obtener un certificado de eficiencia energética no aplicará en caso de disponer ya de un certificado en vigor.

2. Para las partes de un edificio, como viviendas, o para los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente situados en un mismo edificio, la certificación de eficiencia energética se basará, como mínimo, en una certificación única de todo el edificio o, alternativamente, en la de una o varias viviendas o locales representativos del mismo edificio con las mismas características energéticas.

Los locales destinados a uso independiente que no estén definidos en el proyecto del edificio, para ser utilizados posteriormente se deben certificar antes de la apertura del local. En el caso de que el uso del local tenga carácter industrial no será obligatoria la certificación.

Para el cálculo de los indicadores de eficiencia energética se tomarán en consideración únicamente los espacios habitables del edificio.

3. La certificación de viviendas unifamiliares podrá basarse en la evaluación de otro edificio representativo de diseño y tamaño similares y con una eficiencia energética real similar, si el técnico competente que expide el certificado de eficiencia energética puede garantizar tal correspondencia.

4. El certificado de eficiencia energética no supondrá en ningún caso la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio. Éste deberá cumplir previamente con los requisitos mínimos de eficiencia energética que fije la normativa vigente en el momento de su construcción.

5. Durante el proceso de certificación, el técnico competente realizará al menos una visita al inmueble, con una antelación máxima de tres meses antes de la emisión del certificado, para realizar las tomas de datos, pruebas y comprobaciones necesarias para la correcta realización del certificado de eficiencia energética del edificio o de la parte del mismo.

6. El certificado de eficiencia energética del edificio, junto con el informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML) deben presentarse, por el promotor, propietario, o la persona autorizada por los mismos, al órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial. Para que el certificado de eficiencia energética del edificio tenga validez legal tiene que estar debidamente registrado. El plazo para la presentación del certificado será el establecido por la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla donde se ubique el edificio, o en su defecto, de un mes a contar desde su fecha de emisión.

El citado registro permitirá realizar las labores de control técnico y administrativo e inspección recogidas en los artículos 11 y 12. Asimismo, el órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios podrá poner a disposición del público registros actualizados periódicamente de técnicos competentes o de empresas que ofrezcan los servicios de expertos de este tipo y servirá de acceso a la información sobre los certificados a los ciudadanos. Estos registros deberán incluir mención expresa de que la calificación energética podrá realizarse por técnicos competentes o empresas incluidas en los registros de los respectivos órganos competentes de otras comunidades autónomas.

7. Las bases de datos en las que se registran los certificados de eficiencia energética deben permitir la recopilación de datos sobre consumo de energía medido o calculado, cumplimentándose estos campos cuando se registre un certificado desde la entrada en vigor de lo dispuesto en el presente real decreto.

Estos datos estarán disponibles, previa solicitud, para el propietario del edificio. Los datos agregados y anonimizados cumpliendo con los requisitos de protección de datos nacionales y de la Unión Europea estarán disponibles para uso estadístico y de investigación.

8. Los certificados de eficiencia energética estarán a disposición de las autoridades competentes en materia de eficiencia energética, de edificación o de cualquier otra con competencia sobre la materia que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento, bien incorporados al Libro del edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva, o en poder del propietario del edificio o de la parte del mismo, o del presidente de la comunidad de propietarios.

Asimismo, la empresa mantenedora de las instalaciones térmicas del edificio, definida en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, el auditor energético o el proveedor de servicios energéticos del edificio, definidos en el artículo 1 del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía, podrán solicitar una copia del certificado de eficiencia energética.

**Artículo 7.** *Registro Administrativo Centralizado de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico (XML).*

Con objeto de que los ministerios competentes en materia de eficiencia energética de los edificios puedan disponer de información estadística sobre el estado de calificación energética del parque edificatorio, se crea, en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico el Registro Administrativo Centralizado de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico (XML).

**Artículo 8.** *Contenido de la Certificación de eficiencia energética.*

1. La certificación de eficiencia energética se compone de los siguientes elementos:

a) Documento específico Certificado de Eficiencia Energética del edificio.
b) Etiqueta de Eficiencia Energética.
c) Informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML).
d) Documentos o ficheros digitales necesarios para la evaluación del edificio en los procedimientos de cálculo utilizados.
e) Anexos y cálculos justificativos que pudieran ser necesarios para la correcta interpretación de la evaluación energética del edificio.
f) Recomendaciones de uso para el usuario.

Los modelos oficiales de los elementos a), b) y c) serán publicados como documentos reconocidos.

2. En particular, el Certificado de Eficiencia Energética del edificio o de la parte del mismo referido en el apartado a) contendrá como mínimo la siguiente información:

a) Identificación del edificio o de la parte del mismo que se certifica, incluyendo su referencia catastral y, en su caso, la existencia de circunstancias especiales de catalogación arquitectónica.
b) Indicación del procedimiento reconocido al que se refiere el artículo 5 utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética.
c) Indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el momento de su construcción.
d) Descripción de las características energéticas del edificio: envolvente térmica, instalaciones técnicas, condiciones normales de funcionamiento y ocupación, condiciones de confort y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.
e) Calificación de eficiencia energética del edificio expresada de acuerdo al documento reconocido de Calificación de la eficiencia energética de los edificios.
f) Recomendaciones de posibles intervenciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio o de una parte de este. Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética podrán abordar, entre otras:

1.º Las intervenciones recomendadas para la mejora de la envolvente, teniendo en consideración, en su caso, el nivel de protección arquitectónica del edificio.
2.º Las medidas de mejora de las instalaciones técnicas del edificio incluyendo, si procede, la recomendación de sustitución de equipos abastecidos por combustibles fósiles por alternativas más sostenibles. Asimismo, se podrán incluir medidas que disminuyan las pérdidas térmicas en las redes de distribución de los fluidos caloportadores.
3.º La incorporación de sistemas de automatización y control.

4.º La secuencia temporal más adecuada para la realización de las medidas propuestas.

Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética serán técnicamente viables e incluirán una estimación de los plazos de recuperación de la inversión, así como también podrán incluir estimaciones sobre las mejoras en las condiciones de confort, salud y bienestar.

No será necesaria su inclusión cuando no exista ningún potencial razonable para una mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética, siendo necesario, en este caso, incorporar una justificación técnica de la inexistencia de potencial de mejora.

Contendrá información dirigida al propietario, al promotor, al arrendatario, a la empresa mantenedora, al auditor energético o al proveedor de servicios energéticos sobre la relación coste-eficacia de las recomendaciones formuladas en el certificado. La evaluación de esa relación se efectuará sobre la base de una serie de criterios estándares, tales como la evaluación del ahorro energético, los precios subyacentes de la energía y una previsión de costes preliminar. Por otro lado, informará de las actuaciones que se hayan de emprender para llevar a la práctica las recomendaciones. Asimismo, se podrá facilitar al propietario o arrendatario información sobre otros temas conexos, como auditorías energéticas o incentivos de carácter financiero o de otro tipo y posibilidad de financiación. Para ello se podrán aplicar los criterios correspondientes del Reglamento Delegado (UE) n.º 244/2012 de la Comisión, de 16 de enero de 2012, que complementa la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la eficiencia energética de los edificios, estableciendo un marco metodológico comparativo para calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos. Dicho reglamento permite calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos.

g) Fecha de la visita al inmueble y descripción de las pruebas y comprobaciones llevadas a cabo por el técnico competente durante la fase de calificación energética.

**Artículo 9.** *Certificación de la eficiencia energética de proyecto y de obra terminada.*

1. La certificación de eficiencia energética de los edificios incluidos en los artículos 3.1.a) y 3.1.d), constará de dos fases: la certificación de eficiencia energética de proyecto y la certificación de eficiencia energética de obra terminada. Ambos certificados serán suscritos por un técnico competente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.u).

2. El certificado de eficiencia energética de proyecto se obtiene a partir de las características especificadas en el proyecto de ejecución y quedará incorporado al mismo.

3. El certificado de eficiencia energética de obra terminada se obtiene a partir de las características efectivas del edificio terminado o, en su caso, de la reforma o ampliación realizada en un edificio existente, lo que permite la comparación con la calificación alcanzada en el certificado de eficiencia energética de proyecto.

4. En aquellos casos en los que entre la obtención del certificado de eficiencia energética de proyecto y el de obra terminada se produzca un cambio en el documento reconocido que recoge las condiciones técnicas de los procedimientos para la evaluación de la eficiencia energética de los edificios, se podrá utilizar la misma versión del documento reconocido que la utilizada en la elaboración del certificado de eficiencia energética de proyecto, para facilitar su comparación con el certificado de eficiencia energética de obra terminada y garantizar que las modificaciones introducidas en el cambio del procedimiento no deriven en una modificación en la calificación que pudiera suponer un perjuicio para los agentes afectados.

5. En el supuesto de que en el certificado de edificio de obra terminada no se alcanzase la misma calificación del certificado de proyecto, el técnico competente adjuntará una justificación motivada de dicha variación al certificado de obra terminada.

**Artículo 10.** *Certificación de eficiencia energética de un edificio existente.*

La certificación de eficiencia energética de los edificios incluidos en los artículos 3.1.b), 3.1.c), 3.1.e) y 3.1.f) consta de una única fase: certificación de la eficiencia energética de edificio existente. Este certificado será suscrito por un técnico competente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.u).

**Artículo 11.** *Control de los certificados de eficiencia energética.*

1. El órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios establecerá y aplicará un sistema de control independiente de los certificados de eficiencia energética.

2. El control se realizará mediante métodos de muestreo en base a los certificados de eficiencia energética expedidos anualmente y comprenderá al menos las siguientes actuaciones u otras equivalentes:

a) Comprobación de la validez de los datos de base del edificio utilizados para expedir el certificado de eficiencia energética y los resultados consignados en este.

b) Comprobación completa de los datos de base del edificio utilizados para expedir el certificado de eficiencia energética, comprobación completa de los resultados consignados en el certificado, incluidas las recomendaciones de mejora formuladas, y visita *in situ* del edificio, con el fin de comprobar la correspondencia entre las especificaciones que constan en el certificado de eficiencia energética y el edificio certificado.

3. La ejecución del control se realizará por el órgano competente de la comunidad autónoma directamente o por agentes independientes autorizados para este fin. Los agentes autorizados serán organismos o entidades de control que cumplan los requisitos técnicos establecidos en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad en el campo reglamentario de la edificación, así como las entidades de control habilitadas para el campo reglamentario de las instalaciones térmicas, o técnicos competentes independientes.

4. Cuando la calificación de eficiencia energética resultante de este control externo sea diferente a la obtenida inicialmente, como resultado de diferencias con las especificaciones previstas, se le comunicará al promotor o propietario, en su caso, las razones que la motivan y un plazo determinado para su subsanación o presentación de alegaciones en caso de discrepancia. En el caso de no resolverse las discrepancias, el promotor o propietario deberá proceder a la obtención de un nuevo certificado de eficiencia energética y su correspondiente registro, sin perjuicio de los recursos que sean procedentes.

**Artículo 12.** *Inspección.*

El órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios correspondiente dispondrá cuantas inspecciones sean necesarias con el fin de comprobar y vigilar el cumplimiento de la obligación de certificación de eficiencia energética de edificios.

**Artículo 13.** *Validez, renovación y actualización del certificado de eficiencia energética.*

1. El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años, excepto cuando la calificación energética sea G, cuya validez máxima será de cinco años.

2. El órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios correspondiente establecerá las condiciones específicas para proceder a su renovación o actualización.

3. El propietario del edificio será responsable de la renovación o actualización del certificado de eficiencia energética conforme a las condiciones que establezca el órgano competente de la comunidad autónoma. El propietario podrá proceder voluntariamente a su actualización, cuando considere que existen variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar el certificado de eficiencia energética o de parámetros utilizados en el procedimiento de cálculo de la calificación de la eficiencia energética del edificio.

**Artículo 14.** *Incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética en la reforma de edificios.*

En cualquier tipo de reforma de edificios, o de parte de los mismos, las administraciones públicas vincularán los incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética al ahorro de energía previsto o logrado, mediante la comparación de los certificados de

eficiencia energética expedidos antes y después de la reforma o, alternativamente, mediante uno o varios de los criterios siguientes:

a) La eficiencia energética de los equipos o materiales utilizados para la reforma, en cuyo caso, los equipos o materiales utilizados para la reforma serán instalados por un instalador con el nivel pertinente de certificación o cualificación.

b) Los valores estándar para el cálculo del ahorro de energía en los edificios.

c) Los resultados de una auditoría energética.

d) Los resultados de otro método pertinente, transparente y proporcionado que muestre la mejora en la eficiencia energética.

## CAPÍTULO III

## Etiqueta de eficiencia energética

**Artículo 15.** *Etiqueta de eficiencia energética.*

1. La obtención del certificado de eficiencia energética y su registro otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética, cuyos contenidos se recogen en el documento reconocido correspondiente a la etiqueta de eficiencia energética, disponible en el Registro general al que se refiere el artículo 4.

2. La etiqueta de eficiencia energética se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o de parte del mismo. Deberá figurar siempre en la etiqueta de eficiencia energética, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética de proyecto, de obra terminada o de edificio existente.

3. Se prohíbe la exhibición de etiquetas, marcas, símbolos o inscripciones que se refieran a la certificación de eficiencia energética de un edificio que no cumplan los requisitos previstos en este real decreto y que puedan inducir a error o confusión.

4. A los efectos de lo anteriormente establecido, en ningún caso se autorizará el registro de la etiqueta de eficiencia energética como marca.

**Artículo 16.** *Obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios.*

1. Todos los edificios o partes de los mismos a los que se refieren los artículos 3.1.c) y 3.1.e), exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible por el público. La citada etiqueta se debe corresponder con el certificado de eficiencia energética debidamente registrado en el órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios.

2. Para el resto de los casos la exhibición pública de la etiqueta de eficiencia energética será voluntaria, y de acuerdo con lo que establezca el órgano competente de la comunidad autónoma.

**Artículo 17.** *Obligación relativa al certificado de eficiencia energética.*

1. Para edificios nuevos y reformas o ampliaciones de edificios existentes, cuando se proceda a la venta o alquiler antes de la finalización de la obra, el vendedor o arrendador facilitará la etiqueta de eficiencia energética de proyecto. Asimismo, facilitará el certificado de eficiencia energética de obra terminada cuando se finalice la obra y éste se expida.

2. Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o de parte del edificio, según corresponda, una copia del certificado de eficiencia energética debidamente registrado y la etiqueta de eficiencia energética se anexará al contrato de compraventa. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o de parte del edificio, según corresponda, una copia de la etiqueta de eficiencia energética se anexará al contrato de arrendamiento y se entregará al arrendatario una copia del documento de Recomendaciones de uso para el usuario.

3. Toda persona física o jurídica que publique o permita la publicación de información sobre la venta o alquiler de un edificio o de parte del mismo, ya sea en agencias inmobiliarias, vallas publicitarias, páginas web, portales inmobiliarios, catálogos, prensa o

similares, estará obligada a incluir la información relativa a su calificación de eficiencia energética, de acuerdo con lo dispuesto en el correspondiente documento reconocido.

## CAPÍTULO IV

## Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios

**Artículo 18.** *Objeto y funciones.*

1. La Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios, órgano colegiado de carácter permanente, dependerá orgánicamente de la Secretaria de Estado de Energía del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

2. Corresponde a esta Comisión:

a) Velar por el mantenimiento y actualización del Procedimiento básico de certificación de eficiencia energética de edificios.

b) Analizar los resultados obtenidos en la aplicación práctica de la certificación de eficiencia energética de los edificios, proponiendo medidas y criterios para su correcta interpretación y aplicación.

c) Recibir las propuestas y comentarios que formulen las distintas administraciones públicas, agentes del sector y usuarios y proceder a su estudio y consideración.

d) Estudiar las actuaciones internacionales en la materia, y especialmente las de la Unión Europea, proponiendo las correspondientes acciones.

e) Establecer los requisitos que deben cumplir los documentos reconocidos para su aprobación, las condiciones para la validación de los procedimientos de cálculo generales y simplificados, y el mecanismo a seguir para su reconocimiento conjunto por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

f) Evaluar y proponer a la Secretaria de Estado de Energía la inclusión en el Registro general de documentos reconocidos de aquellos que cumplan con los requisitos establecidos para su aprobación.

g) Fomentar la colaboración entre las administraciones públicas para la eficiente aplicación del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

h) Efectuar un seguimiento del cumplimiento de lo establecido en este real decreto, especialmente a lo dispuesto en los artículos 11 y 12, sin perjuicio de las funciones atribuidas al órgano competente de la comunidad autónoma.

i) Informar los proyectos normativos de la Administración General del Estado en materia de certificación de eficiencia energética en edificios que le sean presentados a tal fin.

**Artículo 19.** *Composición.*

1. La Comisión asesora estará compuesta por el Presidente, dos Vicepresidentes, los Vocales y el Secretario.

2. Será Presidente el titular de la Secretaría de Estado de Energía, que será sustituido en caso de ausencia, vacante o enfermedad por el Vicepresidente primero, y en ausencia de este, por el Vicepresidente segundo.

3. Será Vicepresidente primero el titular de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y será Vicepresidente segundo un representante del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

4. Serán Vocales de la Comisión los representantes designados por cada una de las siguientes entidades.

a) En representación de la Administración General del Estado:

1.º Un representante de la Secretaría de Estado de Energía del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

2.º Un representante de la Dirección General de Política Energética y Minas, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

3.º Dos representantes de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

4.º Un representante de la Dirección General del Patrimonio del Estado, del Ministerio de Hacienda.

5.º Un representante del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

6.º Un representante del Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja, del Consejo Superior de Investigaciones Científicas, del Ministerio de Ciencia e Innovación

7.º Un representante de la Oficina Española del Cambio Climático, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

8.º Un representante de la Dirección General de Consumo, del Ministerio de Consumo.

b) En representación de las comunidades autónomas y las entidades locales:

1.º Un vocal por parte de cada uno de los órganos competentes en materia de certificación energética de las comunidades autónomas y de las ciudades de Ceuta y Melilla, que voluntariamente hubieran aceptado su participación en este órgano.

2.º Un vocal propuesto por la asociación de entidades locales de ámbito estatal con mayor implantación.

c) En representación de los agentes del sector y usuarios:

1.º Un vocal del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

2.º Un vocal del Consejo General de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos técnicos.

3.º Un vocal del Consejo General de Colegios Oficiales de Ingenieros Industriales.

4.º Un vocal del Consejo General de la Ingeniería Técnica Industrial.

5.º Un vocal en representación de la Unión Profesional de Colegios de Ingenieros (UPCI).

6.º Un vocal en representación del Instituto de Ingenieros Técnicos de España (INITE).

7.º Hasta nueve representantes de las organizaciones de ámbito nacional con mayor implantación, de los sectores afectados y de los usuarios relacionados con la certificación energética, según lo establecido en el apartado siguiente.

5. Las organizaciones representativas de los sectores afectados y usuarios podrán solicitar su participación al Presidente de la Comisión asesora. La Comisión determinará en el Reglamento de régimen interior el procedimiento y los requisitos para su admisión, que deberá contar con la opinión favorable del Pleno.

6. Actuará como Secretario, con voz y voto, el vocal representante de la Secretaría de Estado de Energía del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

**Artículo 20.** *Régimen de funcionamiento.*

1. La Comisión asesora funcionará en Pleno, en Comisión permanente y en grupos de trabajo.

2. La Comisión conocerá en Pleno aquellos asuntos que, después de haber sido objeto de consideración por la Comisión permanente y los Grupos de trabajo específicos, en su caso, estime el Presidente que deban serlo en razón de su importancia. Corresponderá al Pleno la aprobación del Reglamento de régimen interior, así como la información de los proyectos normativos de la Administración General del Estado en materia de certificación de eficiencia energética en edificios. El Pleno se reunirá como mínimo una vez al año, por convocatoria de su Presidente, o por petición de, al menos, una cuarta parte de sus miembros.

3. La Comisión permanente ejercerá las competencias que el Pleno le delegue, excluyendo en todo caso de la delegación la aprobación del Reglamento de régimen interior y la información de proyectos normativos. Asimismo, la Comisión ejecutará sus acuerdos y coordinará los grupos de trabajo específicos. Estará compuesta por el Presidente, los dos Vicepresidentes y el Secretario. Además de los anteriores, y previa convocatoria del Presidente, asistirán a sus reuniones los vocales representantes del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), cuatro

representantes de las comunidades autónomas elegidos en el Pleno y los directamente afectados por la naturaleza de los asuntos a tratar.

4. Los grupos de trabajo se constituirán para analizar aquellos asuntos específicos que el Pleno les delegue, relacionados con las funciones de la Comisión asesora. Podrán participar además de los miembros de la Comisión asesora representantes de la Administración, de los sectores interesados, así como expertos en la materia. Serán designados por acuerdo de la Comisión asesora, bajo la coordinación de un miembro de la misma.

5. El funcionamiento de la Comisión asesora será atendido con los medios de personal y de material de la Secretaria de Estado de Energía y no supondrá incremento alguno de gasto público.

6. Para su adecuado funcionamiento, en lo no particularmente previsto en el Reglamento de régimen interior, se aplicarán las previsiones que sobre órganos colegiados figuran en la sección 3.ª del capítulo II, del título preliminar, de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

## CAPÍTULO V

## Régimen sancionador

**Artículo 21.** *Infracciones y sanciones.*

El incumplimiento de los preceptos contenidos en este real decreto podrá ser sancionado de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional duodécima del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Asimismo, el incumplimiento de los preceptos contenidos en este real decreto que constituyan infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios de acuerdo con lo establecido en los apartados f) y n) del artículo 49.1 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, podrá ser sancionado de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título IV del texto refundido citado.

**Disposición adicional primera.** *Certificaciones de edificios pertenecientes u ocupados por las administraciones públicas.*

Para los edificios pertenecientes u ocupados por una administración pública, los certificados, a los que se refieren los artículos 9 y 10, de este real decreto, podrán realizarse por técnicos competentes de cualquiera de los servicios de esas administraciones públicas.

**Disposición adicional segunda.** *Edificios de consumo de energía casi nulo.*

1. Los requisitos mínimos que deben satisfacer los edificios de consumo de energía casi nulo serán los que en cada momento se determinen en el Código Técnico de la Edificación.

2. Los edificios nuevos que vayan a estar ocupados y sean de titularidad pública deben ser edificios de consumo de energía casi nulo.

**Disposición adicional tercera.** *Adaptación de las bases de datos de registro de los certificados de eficiencia energética.*

En un plazo de doce meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el órgano competente de cada comunidad autónoma adaptará la base de datos para los certificados de eficiencia energética de acuerdo con lo regulado en el apartado séptimo del artículo 6.

**Disposición adicional cuarta.** *Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética.*

Los documentos reconocidos con base en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, y en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, quedan incorporados automáticamente al Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética, sin perjuicio de que, en caso de que necesitaran cualquier adaptación a lo establecido en el

nuevo procedimiento básico que se aprueba en este real decreto, se inicie de oficio su actualización.

**Disposición adicional quinta.** *Envío de información para el Registro Administrativo Centralizado de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico (XML).*

El órgano competente en materia de certificación energética de edificios de la comunidad autónoma remitirá un extracto de la información recogida en el informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML) a la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en el plazo máximo de tres meses, a efectos de proceder con la correspondiente inscripción en el registro administrativo de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico (XML) a que se refiere el artículo 7.

Por resolución del Director General de Política Energética y Minas se desarrollarán el procedimiento, contenido y formato de remisión. La primera remisión de información se realizará en el plazo máximo de seis meses desde que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» la citada resolución.

Asimismo, el citado órgano competente facilitará anualmente una estadística de los certificados registrados y de las inspecciones realizadas y sus resultados, dentro de su ámbito territorial, al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**Disposición adicional sexta.** *Uso de lenguaje no sexista.*

La referencias que en el texto de este real decreto se hacen a los usuarios y propietarios, técnico competente, los técnicos, técnico ayudante, el promotor, el propietario, el arrendatario, expertos, ciudadanos, presidente de la comunidad de propietarios, proveedores de servicios, Secretaria de Estado de Energía, Presidente, Vicepresidentes, Vocales, Secretario, será Presidente, el titular de, será Vicepresidente, serán Vocales, los representantes, un representante, Director General de Política Energética y Minas, actuará como Secretario, el vocal representante deben entenderse hechas respectivamente a personas físicas o jurídicas usuarias y propietarias, personal técnico competente, el personal técnico, personal técnico ayudante, la persona física o jurídica promotora, propietaria, o arrendataria, personal experto, ciudadanía, presidencia de la comunidad de propietarios, personas físicas o jurídicas proveedoras de servicios, Secretaría de Estado de Energía, Presidencia, Vicepresidencia, Vocalías, Secretaría, desempeñará la Presidencia, la persona titular de, desempeñará la Vicepresidencia, desempeñarán las Vocalías, las personas representantes, una persona en representación, Dirección General de Política Energética y Minas, desempeñará la Secretaría, la vocalía representante.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

1. Queda derogado el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente real decreto.

**Disposición final primera.** *Modificación del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.*

El Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 5 que queda redactado como sigue:

«1. El órgano de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta o Melilla competente en materia de eficiencia energética llevará a cabo, establecerá y aplicará un sistema de inspección de la realización de las auditorías energéticas independiente que garantice y compruebe su calidad, para lo cual podrá realizar cuantas inspecciones considere necesarias con el fin de vigilar el cumplimiento de la obligación de realización de auditorías energéticas, en aquellas empresas a las que le sea de aplicación este real decreto, así como garantizar y comprobar su calidad. En particular, el sistema de inspección, deberá tomar en consideración las auditorías realizadas por auditores internos, para garantizar su calidad.»

Dos. Se modifica el primer punto del apartado b) del artículo 7 que queda redactado como sigue:

«b) Acreditar una cualificación técnica adecuada.

i. En el caso de una persona física, acredita dicha cualificación cumplir alguna de las siguientes condiciones:

1.ª Estar en posesión de una titulación universitaria u otras licenciaturas, grados o másteres universitarios en los que se impartan conocimientos en materia energética.

2.ª Tener los conocimientos teóricos y prácticos sobre energía, entendiendo que poseen dichos conocimientos las personas que acrediten alguna de las siguientes situaciones:

1.ª) Disponer de un título de formación profesional o un certificado de profesionalidad incluido en el Catálogo Nacional de Cualificaciones Profesionales cuyo ámbito competencial incluya materias relativas a la energía.

2.ª) Tener reconocida una competencia profesional adquirida por experiencia laboral, de acuerdo con lo estipulado en el Real Decreto 1224/2009, de 17 de julio, de reconocimiento de las competencias profesionales adquiridas por experiencia laboral, en materia de energía, en los términos previstos en el artículo 19 del citado real decreto.»

Tres. Se modifica el apartado b) del primer punto del artículo 8 que queda redactado como sigue:

«b) Tener los conocimientos teóricos y prácticos sobre las auditorías energéticas, entendiendo que poseen dichos conocimientos las personas que acrediten alguna de las siguientes situaciones:

1.ª Disponer de un título de formación profesional o un certificado de profesionalidad incluido en el Catálogo Nacional de Cualificaciones Profesionales cuyo ámbito competencial incluya materias relativas a las auditorías energéticas.

2.ª Tener reconocida una competencia profesional adquirida por experiencia laboral, de acuerdo con lo estipulado en el Real Decreto 1224/2009, de 17 de julio, en materia de auditorías energéticas, en los términos previstos en el artículo 19 del citado Real Decreto.

En cualquiera de las anteriores situaciones a las que se refiere el párrafo b), haber recibido y superado un curso teórico y práctico de conocimientos específicos de auditorías energéticas, impartido por una entidad reconocida por el órgano competente de la comunidad autónoma, con el contenido indicado en el anexo V. La realización de este curso, tendrá eficacia en todo el territorio nacional, sin necesidad de trámites o requisitos adicionales.»

Cuatro. Se modifica el anexo I Modelo de comunicación relativo a la realización de una auditoría energética, que queda redactado como sigue:

**«ANEXO I**

**Modelo de comunicación relativo a la realización de una auditoría energética**

D./D.ª……, mayor de edad, con documento nacional de identidad número ……, en nombre y representación de ……, con domicilio social en ……, NIF …… ……, CNAE ……, teléfono de contacto …… y correo electrónico ……..

Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de cumplir lo establecido en el Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía, que D./D.ª ……, con DNI/NIE ……, actuando como auditor: (externo/ interno), cumple los requisitos para el ejercicio de la actividad profesional de auditor energético en virtud de: (estar en posesión de una titulación …… / tener los conocimientos teóricos y prácticos sobre las auditorías energéticas), ha realizado para la empresa ……, con fecha ……., una auditoría energética en sus instalaciones de ……, y que la auditoría realizada:

a) Cumple todos los requisitos establecidos en el artículo 3 del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero.

b) Que refleja la siguiente información:

1. Consumo de energía final (kWh/año) ……

Con el siguiente desglose:

– energía eléctrica (kWh/año),
– energía térmica (kWh/año),
– transporte (kWh/año)

2. Ahorro estimado de energía final (kWh/año) ……

Con el siguiente desglose:

– energía eléctrica (kWh/año), ……..
– energía térmica (kWh/año), ……
– transporte (kWh/año) ……

3. Emisiones de $CO_2$ evitadas ($tCO_2$ e/año) ……..

4. Inversión estimada para acometer las mejoras señaladas en la auditoría (€) …

5. Periodo de retorno de la inversión (años) ……

6. Ahorro de energía final correspondiente a las mejoras implementadas derivadas de las auditorías energéticas previas (kWh/año): ……

Con el siguiente desglose para cada medida implantada:

i. Información general:

– Denominación de la medida implantada: ……
– Descripción de la medida: ……
– Fecha de implantación: ……

ii. Datos económicos:

– Inversión total (€) ……..

– En el caso de haber recibido cualquier tipo de ayuda de una administración pública, indicar:

• denominación del programa de ayuda: ……
• cuantía recibida (€): ……

iii. Datos energéticos:

– Ahorro anual de energía final (kWh/año): ……

Con el siguiente desglose:

– energía eléctrica (kWh/año), ……
– energía térmica (kWh/año), ……
– transporte (kWh/año) ……

7. Porcentaje que supone el consumo asociado a esta instalación respecto al consumo total de energía final de la empresa en el territorio nacional [%] ……

c) Que se dispone de la documentación que acredita el cumplimiento de los citados requisitos, y que se compromete a conservarlos y ponerlos a disposición de la autoridad competente para su inspección, de acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero.

En …… a …… de …… de ……

Firma»

**Disposición final segunda.** *Modificación del Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.*

Se modifica el punto treinta y uno del artículo único del Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, que queda redactado del siguiente modo:

«Treinta y uno. Se modifica la IT 1.2.4.1.2.1 que queda redactada del siguiente modo:

«IT 1.2.4.1.2.1 Requisitos mínimos de rendimientos energéticos de los generadores de calor.

1. Los requisitos mínimos serán los establecidos según el apartado 1 de la IT 1.2.4.1.1 Criterios generales.

En el proyecto o memoria técnica se indicarán las prestaciones energéticas de los generadores de calor. Además, deberá indicarse la información que aparece en la ficha de producto, exigida por los reglamentos de etiquetado energético que apliquen a cada tipo de generador de calor.

2. Quedan excluidos de cumplir con los requisitos mínimos del punto 1 las calderas y aparatos de calefacción local alimentadas por combustibles cuya naturaleza corresponda a recuperaciones de efluentes, subproductos o residuos, biomasa no leñosa, gases residuales, y siempre que las emisiones producidas por los gases de combustión cumplan la normativa ambiental aplicable.

En el caso de que se utilice como combustible huesos de aceituna o cáscaras de frutos secos, el rendimiento mínimo exigido será del 80 % a plena carga, salvo para aparatos de calefacción local cerrados y cocinas, que será del 65 %. En estos casos, solo se deberá indicar el rendimiento instantáneo de la caldera o aparato de calefacción local para el 100 por ciento de la potencia útil nominal, para uno de los biocombustibles sólidos anteriores que se prevé se utilizará en su alimentación o, en su caso, la mezcla de biocombustibles. Solo se podrán usar esos materiales (huesos de aceituna o cáscaras) u otros similares de la industria agroalimentaria si proceden de tratamientos mecánicos en dicha industria que no alteren su composición y si la combustión se lleva a cabo mediante métodos que no dañen la salud humana y el medio ambiente.

3. Queda prohibida la instalación de calderas y calentadores a gas, en ambos casos de hasta 70 kW y de tipo B de acuerdo con las definiciones dadas en la norma

UNE-EN 1749:2021, salvo si se sitúan en locales que cumplen los requisitos establecidos para las salas de máquinas, o en el caso de calentadores si se sitúan en una zona exterior definida de acuerdo con la norma UNE 60670-6:2014. Esta prohibición no afecta a los aparatos tipo B3x.

4. El control del sistema se basará en sonda exterior de compensación de temperatura o termostato modulante, de forma que modifique la temperatura de ida a emisores adaptándolos a la demanda.

5. Los emisores de calefacción deberán estar calculados para una temperatura máxima de entrada al emisor de 60 ºC.

6. Las bombas de calor deberán cumplir, además, los siguientes requisitos:

a) La temperatura del agua a la salida de las plantas deberá ser mantenida constante al variar la carga, salvo excepciones que se justificarán.

b) Se procurará que la potencia máxima en los equipos se obtenga con el salto máximo de temperaturas de entrada y salida establecido por el fabricante, de modo que el caudal del fluido caloportador sea mínimo para dicha potencia máxima. Esta situación se puede mantener en carga parcial si se disponen de bombas de caudal variable que permitan regular el caudal para el salto térmico.»

**Disposición final tercera.** *Obtención del certificado y obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética.*

Las obligaciones de obtener el certificado a las que se refieren los artículos 3.1.c), 3.1.d, 3.1.e) y 3.1 f) y de exhibir la etiqueta de eficiencia energética, a la que se refiere el artículo 16.1, deben cumplirse antes de doce meses desde la entrada en vigor de este real decreto.

**Disposición final cuarta.** *Incorporación de derecho de la Unión Europea.*

Mediante este real decreto se incorpora al derecho español la regulación de la certificación de eficiencia energética de edificios prevista en la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética.

**Disposición final quinta.** *Titulo competencial.*

Este real decreto tiene carácter básico y se dicta al amparo de la competencia que las reglas, 13.ª, 23.ª y 25.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, atribuyen al Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, protección del medio ambiente y bases del régimen minero y energético.

**Disposición final sexta.** *Revisión de la figura del técnico competente.*

En el plazo de dieciocho meses desde la entrada en vigor del presente real decreto se llevará a cabo una modificación del mismo para adecuar la figura del técnico competente a un modelo basado en los conocimientos y las cualificaciones profesionales necesarias para la elaboración de los certificados de eficiencia energética.

**Disposición final séptima.** *Desarrollo y aplicación.*

Por la Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y el Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se dictarán conjunta o separadamente, en el ámbito de sus respectivas competencias, las disposiciones que exijan el desarrollo y aplicación de este real decreto.

**Disposición final octava.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 28

## Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 261, de 31 de octubre de 2015
Última modificación: 25 de mayo de 2023
Referencia: BOE-A-2015-11723

El artículo Uno, h) de la Ley 20/2014, de 29 de octubre, por la que se delegó en el Gobierno la potestad de dictar diversos textos refundidos, en virtud de lo establecido en el artículo 82 y siguientes de la Constitución Española, autorizó al Gobierno para aprobar un texto refundido en el que se integrasen, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. El plazo para la realización de dicho texto era de doce meses a partir de la entrada en vigor de la citada Ley 20/2014, que tuvo lugar el 31 de octubre de 2014.

Dicha tarea refundidora, que se afronta por medio de este texto legal, se plantea básicamente dos objetivos: de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general los preceptos de diferente naturaleza y alcance que contienen aquéllos.

De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este real decreto legislativo.

De acuerdo con las disposiciones anteriormente indicadas se produce este texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que prescinde en su título de los términos regeneración y renovación urbanas, no sólo para facilitar el conocimiento, manejo y cita de la norma, sino, sobre todo, por considerar que el término rehabilitación urbana engloba, de manera comúnmente admitida, tanto ésta, como la regeneración y renovación de los tejidos urbanos.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Fomento, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 30 de octubre de 2015,

DISPONGO:

**Artículo único.** *Aprobación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

Se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

**Disposición adicional única.** *Remisiones normativas.*

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente real decreto legislativo y al texto refundido que aprueba y, en particular, las siguientes:

a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
b) Los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima de dicha ley, en la medida en que se refieran a alguno de los preceptos que la presente disposición deroga.

**Disposición final única.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

## TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

### TÍTULO PRELIMINAR

### Disposiciones generales

**Artículo 1.** *Objeto de esta ley.*

Esta ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.
b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Asimismo, establece esta ley las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

**Artículo 2.** *Definiciones.*

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

1. Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los

requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7.

2. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

3. Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.

4. Coste de reposición de una construcción o edificación: el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

5. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

6. Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

**Artículo 3.** *Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.*

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando

las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

**Artículo 4.** *Ordenación del territorio y ordenación urbanística.*

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

a) La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.

b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta ley y las demás que sean de aplicación.

c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

3. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada.

4. **(Anulado).**

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el apartado 4, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605

## TÍTULO I

## Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos

### CAPÍTULO I

### Estatuto básico del ciudadano

**Artículo 5.** *Derechos del ciudadano.*

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.

c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como

obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

**Artículo 6.** *Deberes del ciudadano.*

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural absteniéndose de realizar actuaciones que contaminen el aire, el agua, el suelo y el subsuelo o no permitidas por la legislación en la materia.

b) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados.

c) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.

d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos.

## CAPÍTULO II

## Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística

**Artículo 7.** *Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.*

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

**Artículo 8.** *Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.*

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios.

Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.

2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.

**Artículo 9.** *Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.*

1. **(Anulado).**

2. En los supuestos de ejecución de las actuaciones a que se refiere este capítulo mediante procedimientos de iniciativa pública, podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

3. **(Párrafo anulado).**

Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las

Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

4. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, podrán participar.

a) las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios,
b) las cooperativas de viviendas,
c) los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento,
d) las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y
e) las asociaciones administrativas que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística **o, en su defecto, por el artículo siguiente.**

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos el apartado 1, el primer párrafo del apartado 3 y el inciso destacado del apartado 4, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605, conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 34, de 7 de febrero de 2018. Ref. BOE-A-2018-1679

5. Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación que, en su caso, deberán tener en cuenta el contenido del libro del edificio existente para la rehabilitación, con objeto de atender al potencial de mejora de las prestaciones de los edificios.
b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.
c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.
d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.
e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado

el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios y las actuaciones reguladas por esta ley.

6. La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

7. Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten, por parte de los Organismos Públicos, cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

8. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

**Artículo 10.** *Asociaciones administrativas.*

1. Las asociaciones administrativas a que se refiere el apartado 4, letra e) del artículo anterior tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competerá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.

2. Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

3. La disolución de las asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.

## CAPÍTULO III

## Estatuto jurídico de la propiedad del suelo

**Artículo 11.** *Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.*

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por

silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

4. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, **parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.**

b) Las obras de edificación**, construcción e implantación de instalaciones** de nueva planta.

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d) **La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística** y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del domino público.

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos los incisos destacados de las letras a) y d) y son constitucionales, en los términos establecidos por el fundamento jurídico 23, el inciso destacado de la letra b) y la letra c) del apartado 4, por Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605, en el mismo sentido, en cuanto a la constitucionalidad del inciso destacado de la letra b) y la letra c) del apartado 4, Sentencia 75/2018, de 5 de julio. Ref. BOE-A-2018-11273

5. Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios.

Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta ley.

**Artículo 12.** *Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.*

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.

2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

**Artículo 13.** *Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades.*

1. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así

lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

**Artículo 14.** *Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades.*

En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes:

a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.

b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.

c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

**Artículo 15.** *Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.*

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

**Artículo 16.** *Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas.*

1. En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3 Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

**Artículo 17.** *Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas.*

1. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable,

cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas.

2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).

3. En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:

a) Satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento.

4. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.

5. La realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

## CAPÍTULO IV

## Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas

**Artículo 18.** *Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.*

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación

del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

5. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

**Artículo 19.** *Los derechos de realojamiento y de retorno.*

1. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

a) la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

b) el promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así

como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.

b) Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.

d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.

## TÍTULO II

## Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles

### CAPÍTULO I

### Bases del régimen del suelo

**Artículo 20.** *Criterios básicos de utilización del suelo.*

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al

suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

En la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

a) Riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar.

b) Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.

c) Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.

d) Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.

e) Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

**Artículo 21.** *Situaciones básicas del suelo.*

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal

protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 22.** *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica,

en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) **(Anuladas).**

> Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulas las letras a), b), c), d) y e) del apartado 5, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

## CAPÍTULO II

## Reglas procedimentales comunes y normas civiles

**Artículo 23.** *Operaciones de distribución de beneficios y cargas.*

1. El acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 18. En este supuesto, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta, tanto la superficie de su rasante, como la del subsuelo, o vuelo que de él se segrega.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos

derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada.

El registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados 2 y 4, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente.

6. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 68.

7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

**Artículo 24.** *Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.*

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

2. **(Anulado).**

3. **(Anulado).**

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo

en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

6. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural **o sujetos a cualquier otro régimen de protección**, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos el segundo párrafo del apartado 1, los apartados 2 y 3 y el inciso destacado del apartado 6, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605

**Artículo 25.** *Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.*

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable.

6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva competa a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.

7. En todo caso, en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberá asegurarse el trámite de audiencia a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

**Artículo 26.** *Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.*

1. Constituye:

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

3. El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

4. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18.

El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se

constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.

b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

**Artículo 27.** *Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.*

1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:

a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 7.

3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.

4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.

5. En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo.

**Artículo 28.** *Declaración de obra nueva.*

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y

b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se

produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

## TÍTULO III

## El Informe de Evaluación de los Edificios

**Artículo 29.** *El Informe de Evaluación de los Edificios.*

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2 a 6 **(Anulados).**

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos los apartados 2 a 6, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605

**Artículo 30.** *Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios.*

**(Anulado).**

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605

## TÍTULO IV

## Cooperación y Colaboración Interadministrativas

**Artículo 31.** *Cooperación interadministrativa.*

1. Podrán beneficiarse de la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente y teniendo prioridad en las ayudas estatales vigentes, las actuaciones con cobertura en los correspondientes planes estatales que tengan por objeto:

a) La conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta ley y se conciban en los correspondientes Planes estatales.

b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley y, en especial, de aquellos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.

c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.

2. Las Administraciones Públicas fomentarán de manera conjunta la actividad económica, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social y territorial. A tales efectos,

podrán suscribir los convenios interadministrativos de asignación de fondos que correspondan.

**Artículo 32.** *Organización de la cooperación.*

1. Las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las asociaciones administrativas de unas y otras y los restantes sujetos mencionados en el artículo 9.4, los siguientes aspectos:

a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria.
b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto.
c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 9.

2. Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones relacionadas con ellos.

**Artículo 33.** *Convenios para la financiación de las actuaciones.*

1. Las Administraciones Públicas actuantes, los agentes responsables de la gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, así como los demás sujetos mencionados en el artículo 9.4, podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:

a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.
b) Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.
c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.
d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o de partes del mismo.

2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y a las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica.

## TÍTULO V

## Valoraciones

**Artículo 34.** *Ámbito del régimen de valoraciones.*

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 35.** *Criterios generales para la valoración de inmuebles.*

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 36.** *Valoración en el suelo rural.*

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

**Artículo 37.** *Valoración en el suelo urbanizado.*

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**Artículo 38.** *Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.*

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurran los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.

b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.

c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 18 de esta ley:

a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.

b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.

Téngase en cuenta que el apartado 2.a) del art. 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, precepto de contenido equivalente al apartado 2.a) del presente artículo, ha sido declarado inconstitucional y nulo por Sentencia TC 218/2015, de 22 de octubre. Ref. BOE-A-2015-12883.

**Artículo 39.** *Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.*

1. Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes gastos y costes se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo:

a) Aquéllos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.

b) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.

c) Las indemnizaciones pagadas.

2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.

b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.

4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

**Artículo 40.** *Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

**Artículo 41.** *Régimen de la valoración.*

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

## TÍTULO VI

## Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial

**Artículo 42.** *Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.*

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

3. La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, **y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante**, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el inciso destacado del apartado 3, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605

4. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

5. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas.

**Artículo 43.** *Justiprecio.*

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. **Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.**

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el inciso destacado del apartado 2, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605

3. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

4. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

5. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

**Artículo 44.** *Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.*

1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

**Artículo 45.** *Adquisición libre de cargas.*

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

2. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

3. En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

4. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

**Artículo 46.** *Modalidades de gestión de la expropiación.*

1. Las entidades locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.

2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el apartado anterior, podrán igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

**Artículo 47.** *Supuestos de reversión y de retasación.*

1. Si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, procede la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.

b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste.

c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización.

d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta ley.

e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.

2. En los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización:

a) Procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.

b) Procede la retasación cuando se alteren los usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación.

El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valoración a los nuevos usos y edificabilidades. Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.

En lo no previsto por el párrafo anterior, será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión, incluido su acceso al Registro de la Propiedad.

3. No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su vuelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 26, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concurra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero.

**Artículo 48.** *Supuestos indemnizatorios.*

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incursa en dicha situación durante su vida útil.

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.

c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.

d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquélla de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

## TÍTULO VII

## Función social de la propiedad y gestión del suelo

### CAPÍTULO I

### Venta y sustitución forzosas

**Artículo 49.** *Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.*

1. El incumplimiento de los deberes establecidos en esta ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo, en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.

3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración.

**Artículo 50.** *Régimen de la venta o sustitución forzosas.*

1. La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia.

2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de ejecución subsidiaria, de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, o cualesquiera otras a las que quede sujeto el inmueble correspondiente, se consignará en las certificaciones registrales que se expidan.

3. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto el mismo, la Administración actuante expedirá certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en el que se harán constar las condiciones y los plazos de cumplimiento del deber a que quede obligado el adquiriente, en calidad de resolutorias de la adquisición.

## CAPÍTULO II

## Patrimonios públicos de suelo

**Artículo 51.** *Noción y finalidad.*

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

**Artículo 52.** *Destino.*

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la

legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.

b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

a) Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.

b) Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.

c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.

d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.

e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.

El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas.

Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior.

## CAPÍTULO III

## Derecho de superficie

**Artículo 53.** *Contenido, constitución y régimen.*

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

**Artículo 54.** *Transmisión, gravamen y extinción.*

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

## TÍTULO VIII

## Régimen jurídico

### CAPÍTULO I

### Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal

**Artículo 55.** *Actos nulos de pleno derecho.*

Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos de intervención que se dicten con infracción de la ordenación de las zonas verdes o espacios libres previstos en los instrumentos de ordenación urbanística. Mientras las obras estén en curso de ejecución, se procederá a la suspensión de los efectos del acto administrativo legitimador y a la adopción de las demás medidas que procedan. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su revisión de oficio por los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

**Artículo 56.** *Infracciones constitutivas de delito.*

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística o contra la ordenación del territorio aparezcan indicios del carácter de delito del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

CAPÍTULO II

**Peticiones, actos y acuerdos**

**Artículo 57.** *Peticiones.*

Las entidades locales y organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan.

**Artículo 58.** *Administración demandada en subrogación.*

Las decisiones que adoptaren los órganos autonómicos mediante subrogación se considerarán como actos del Ayuntamiento titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

**Artículo 59.** *Ejecución forzosa y vía de apremio.*

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a los promotores de actuaciones de transformación urbanística.
2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios.
3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la asociación, contra los propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

**Artículo 60.** *Revisión de oficio.*

Las entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO III

**Acciones y recursos**

**Artículo 61.** *Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística.*

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transformación urbanística, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

**Artículo 62.** *Acción pública.*

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

**Artículo 63.** *Acción ante Tribunales ordinarios.*

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior, podrán exigir ante los tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

**Artículo 64.** *Recurso contencioso-administrativo.*

1. Los actos de las entidades locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

2. Los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y de los de ordenación y ejecución urbanísticas, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en los términos prevenidos por su legislación reguladora.

## CAPÍTULO IV

## Registro de la Propiedad

**Artículo 65.** *Actos inscribibles.*

1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.

b) Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

d) Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las leyes.

e) Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.

g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

h) Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

2. En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 67.2.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

3. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la comunidad autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las

operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito.

**Artículo 66.** *Certificación administrativa.*

Salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

**Artículo 67.** *Clases de asientos.*

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren las letras a), b), g) y h) del apartado 1 del artículo 65, así como la superficie ocupada a favor de la Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 65, que se practicará sobre la finca en la que recaiga el correspondiente expediente. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 65. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.

**Artículo 68.** *Expedientes de distribución de beneficios y cargas.*

1. La iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas que corresponda o la afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiera solicitado su práctica.

3. La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución.

4. Tomada la nota a la que se refiere el apartado 1, se producirán los siguientes efectos:

a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.

b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.

d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares

de los derechos cancelados conforme a la letra b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).

5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

**Disposición adicional primera.** *Sistema de información urbana y demás información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.*

1. Con el fin de promover la transparencia y para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones que le competan, la Administración General del Estado, en colaboración con las comunidades autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo, urbanismo y edificación, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:

a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación. Los Informes de Evaluación de los Edificios regulados en los artículos 29 y 30 servirán para nutrir dichos censos, en relación con las necesidades de rehabilitación.

b) Mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria.

c) Un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, a través del cual los ciudadanos tendrán derecho a obtener por medios electrónicos toda la información urbanística proveniente de las distintas Administraciones, respecto a la ordenación del territorio llevada a cabo por las mismas.

2. Se procurará, asimismo, la compatibilidad y coordinación del sistema público de información referido en al apartado anterior con el resto de sistemas de información y, en particular, con el Catastro Inmobiliario.

**Disposición adicional segunda.** *Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

2. No obstante lo dispuesto en esta ley, los bienes afectados al Ministerio de Defensa o al uso de las Fuerzas Armadas y los puestos a disposición de los organismos públicos que dependan de aquél, están vinculados a los fines previstos en su legislación especial.

**Disposición adicional tercera.** *Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.*

Las ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias en el marco de lo establecido por las respectivas leyes orgánicas por las que se aprueban sus estatutos de autonomía, esta ley y las demás normas que el Estado promulgue al efecto.

En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado séptimo de la disposición final segunda.

La aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en el Plan General, y de sus modificaciones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.

**Disposición adicional cuarta.** *Gestión de suelos del patrimonio del Estado.*

1. Será aplicable a los bienes inmuebles del patrimonio del Estado lo dispuesto en el artículo 52 de esta ley sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino en las enajenaciones de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.

2. Se añade un nuevo artículo 190 bis en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con la siguiente redacción:

> **«Artículo 190 bis.** *Régimen urbanístico de los inmuebles afectados.*
>
> Cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.»

3. Se modifica el apartado 5 de la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que queda redactado en los siguientes términos:

> «5. Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.ª de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.»

4. Se añade una letra e) al apartado 2 del artículo 71 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

> «e) Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. Dichos acuerdos deberán ser autorizados por el Consejo Rector.»

5. Se añade un ordinal 7.ª en el apartado 2 del artículo 53 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«7.ª Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.»

**Disposición adicional quinta.** *Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, que queda redactado en los términos siguientes:

«2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:

a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la ley que regule la valoración del suelo.

b) Solo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por leyes especiales.»

**Disposición adicional sexta.** *Suelos forestales incendiados.*

1. Los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella previstas.

2. La Administración forestal deberá comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, que será inscribible conforme a lo dispuesto por la legislación hipotecaria.

3. Será título para la inscripción la certificación emitida por la Administración forestal, que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada.

La constancia de la certificación se hará mediante nota marginal que tendrá duración hasta el vencimiento del plazo a que se refiere el apartado primero. El plano topográfico se archivará conforme a lo previsto por el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario, pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico.

**Disposición adicional séptima.** *Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.*

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

**Disposición adicional octava.** *Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística.*

La Administración General del Estado podrá participar en los procedimientos de ordenación territorial y urbanística en la forma que determine la legislación en la materia. Cuando así lo prevea esta legislación, podrán participar representantes de la Administración General del Estado, designados por ella, en los órganos colegiados de carácter supramunicipal que tengan atribuidas competencias de aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

**Disposición adicional novena.** *Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.*

Se modifican los siguientes artículos y apartados de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que quedan redactados en los términos siguientes:

1. Modificación del artículo 22.2.

«Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

(...)

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

(...)

2. Adición de un nuevo artículo 70 ter.

«1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

3. Modificación del artículo 75.7.

«Los representantes locales, así como los miembros no electos de la Junta de Gobierno Local, formularán declaración sobre causas de posible incompatibilidad y sobre cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos.

Formularán asimismo declaración de sus bienes patrimoniales y de la participación en sociedades de todo tipo, con información de las sociedades por ellas participadas y de las autoliquidaciones de los impuestos sobre la Renta, Patrimonio y, en su caso, Sociedades.

Tales declaraciones, efectuadas en los modelos aprobados por los plenos respectivos, se llevarán a cabo antes de la toma de posesión, con ocasión del cese y al final del mandato, así como cuando se modifiquen las circunstancias de hecho.

Las declaraciones anuales de bienes y actividades serán publicadas con carácter anual, y en todo caso en el momento de la finalización del mandato, en los términos que fije el Estatuto municipal.

Tales declaraciones se inscribirán en los siguientes Registros de intereses, que tendrán carácter público:

a) La declaración sobre causas de posible incompatibilidad y actividades que proporcionen o puedan proporcionar ingresos económicos, se inscribirá, en el Registro de Actividades constituido en cada Entidad local.

b) La declaración sobre bienes y derechos patrimoniales se inscribirá en el Registro de Bienes Patrimoniales de cada Entidad local, en los términos que establezca su respectivo estatuto.

Los representantes locales y miembros no electos de la Junta de Gobierno Local respecto a los que, en virtud de su cargo, resulte amenazada su seguridad personal o la de sus bienes o negocios, la de sus familiares, socios, empleados o personas con quienes tuvieran relación económica o profesional podrán realizar la declaración de sus bienes y derechos patrimoniales ante el Secretario o la Secretaria de la Diputación Provincial o, en su caso, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente. Tales declaraciones se inscribirán en el Registro Especial de Bienes Patrimoniales, creado a estos efectos en aquellas instituciones.

En este supuesto, aportarán al Secretario o Secretaria de su respectiva entidad mera certificación simple y sucinta, acreditativa de haber cumplimentado sus declaraciones, y que éstas están inscritas en el Registro Especial de Intereses a que se refiere el párrafo anterior, que sea expedida por el funcionario encargado del mismo.»

4. Inclusión de un nuevo apartado 8 en el artículo 75.

«8. Durante los dos años siguientes a la finalización de su mandato, a los representantes locales a que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan ostentado responsabilidades ejecutivas en las diferentes áreas en que se organice el gobierno local, les serán de aplicación en el ámbito territorial de su competencia las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 15 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado.

A estos efectos, los Ayuntamientos podrán contemplar una compensación económica durante ese periodo para aquéllos que, como consecuencia del régimen de incompatibilidades, no puedan desempeñar su actividad profesional, ni perciban retribuciones económicas por otras actividades.»

5. Inclusión de una nueva disposición adicional decimoquinta. «Régimen de incompatibilidades y declaraciones de actividades y bienes de los Directivos locales y otro personal al servicio de las Entidades locales».

«1. Los titulares de los órganos directivos quedan sometidos al régimen de incompatibilidades establecido en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, y en otras normas estatales o autonómicas que resulten de aplicación.

No obstante, les serán de aplicación las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 15 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado, en los términos en que establece el artículo 75.8 de esta Ley.

A estos efectos, tendrán la consideración de personal directivo los titulares de órganos que ejerzan funciones de gestión o ejecución de carácter superior, ajustándose a las directrices generales fijadas por el órgano de gobierno de la Corporación, adoptando al efecto las decisiones oportunas y disponiendo para ello de un margen de autonomía, dentro de esas directrices generales.

2. El régimen previsto en el artículo 75.7 de esta Ley será de aplicación al personal directivo local y a los funcionarios de las Corporaciones Locales con habilitación de carácter estatal que, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 de la disposición adicional segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, desempeñen en las Entidades locales puestos que hayan sido provistos mediante libre designación en atención al carácter directivo de sus funciones o a la especial responsabilidad que asuman.»

**Disposición adicional décima.** *Actos promovidos por la Administración General del Estado.*

1. Cuando la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos promuevan actos sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con la ordenación urbanística en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al titular del Ministerio competente en materia de suelo y vivienda, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe del órgano competente de la comunidad autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística que proceda, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora.

2. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con la ordenación urbanística y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro competente en materia de suelo y vivienda, a los efectos prevenidos en el mismo.

3. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro competente en materia de suelo y vivienda, previa solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

4. Cuando los actos a que se refiere el apartado 1 cumplan los requisitos que justifican la tramitación de emergencia regulada por el artículo 120 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el Ministro o la Ministra competentes por razón de la materia podrán declarar dicha situación de emergencia conjuntamente en la misma Orden Ministerial por la que se declara la urgencia o excepcional interés público, reduciéndose en tal caso los plazos previstos en el citado apartado, de la siguiente forma:

a) 5 días naturales, tras la notificación al Ayuntamiento para que este notifique, a su vez, la conformidad o disconformidad del proyecto de que se trate con la ordenación urbanística en vigor. En el caso de que el Ayuntamiento no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.

b) 5 días naturales para la emisión del informe del órgano competente de la comunidad autónoma, a contar también desde la oportuna notificación. En el caso de que la Comunidad Autónoma no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.

**Disposición adicional undécima.** *Catastro inmobiliario.*

Lo dispuesto en esta ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

**Disposición adicional duodécima.** *Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.*

1. Constituyen infracciones administrativas en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas en esta disposición y en la disposición adicional siguiente, sin perjuicio de otras responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2. Las infracciones en materia de certificación energética de los edificios se clasifican en muy graves, graves y leves.

3. Constituyen infracciones muy graves en el ámbito de la certificación energética de los edificios:

a) Falsear la información en la expedición o registro de certificados de eficiencia energética.

b) Actuar como técnico certificador sin reunir los requisitos legalmente exigidos para serlo.

c) Actuar como agente independiente autorizado para el control de la certificación de la eficiencia energética de los edificios sin contar con la debida habilitación otorgada por el órgano competente.

d) Publicitar en la venta o alquiler de edificios o parte de edificios, una calificación de eficiencia energética que no esté respaldada por un certificado en vigor debidamente registrado.

e) Igualmente, serán infracciones muy graves las infracciones graves previstas en el apartado 4, cuando durante los tres años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

4. Constituyen infracciones graves:

a) Incumplir las condiciones establecidas en la metodología de cálculo del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

b) Incumplir la obligación de presentar el certificado de eficiencia energética ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de donde se ubique el edificio, para su registro.

c) No incorporar el certificado de eficiencia energética de proyecto en el proyecto de ejecución del edificio.

d) Exhibir una etiqueta que no se corresponda con el certificado de eficiencia energética válidamente emitido, registrado y en vigor.

e) Vender o alquilar un inmueble sin que el vendedor o arrendador entregue el certificado de eficiencia energética, válido, registrado y en vigor, al comprador o arrendatario.

f) Igualmente, serán infracciones graves las infracciones leves previstas en el apartado 5, cuando durante el año anterior a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

5. Constituyen infracciones leves:

a) Publicitar la venta o alquiler de edificios o unidades de edificios que deban disponer de certificado de eficiencia energética sin hacer mención a su calificación de eficiencia energética.

b) No exhibir la etiqueta de eficiencia energética en los supuestos en que resulte obligatorio.

c) La expedición de certificados de eficiencia energética que no incluyan la información mínima exigida.

d) Incumplir las obligaciones de renovación o actualización de certificados de eficiencia energética.

e) No incorporar el certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Libro del edificio.

f) La exhibición de etiqueta de eficiencia energética sin el formato y contenido mínimo legalmente establecidos.

g) Publicitar la calificación obtenida en la certificación de eficiencia energética del proyecto, cuando ya se dispone del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

h) Cualesquiera acciones u omisiones que vulneren lo establecido en materia de certificación de eficiencia energética cuando no estén tipificadas como infracciones graves o muy graves.

6. Serán sujetos responsables de las infracciones tipificadas en esta disposición, las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que las cometan, aún a título de simple inobservancia.

7. La instrucción y resolución de los expediente sancionadores que se incoen corresponderá a los órganos competentes de las comunidades autónomas.

**Disposición adicional décimo tercera.** *Sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación.*

1. Las infracciones tipificadas en la disposición adicional décimo segunda serán sancionadas de la forma siguiente:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 600 euros.
b) Las infracciones graves, con multa de 601 a 1.000 euros.
c) Las infracciones muy graves, con multa de 1.001 a 6.000 euros.

2. No obstante lo anterior, en los casos en que el beneficio que el infractor haya obtenido por la comisión de la infracción fuese superior al importe de las sanciones en cada caso señaladas en el apartado precedente, la sanción se impondrá por un importe equivalente al del beneficio así obtenido.

En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, el enriquecimiento obtenido injustamente y la concurrencia de intencionalidad o reiteración.

**Disposición transitoria primera.** *Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las comunidades autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta ley, con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, las comunidades autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.

**Disposición transitoria segunda.** *Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.*

**(Anulada).**

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nula, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605

**Disposición transitoria tercera.** *Valoraciones.*

1. Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurran de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:

a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.

b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.

c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.

Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

**Disposición transitoria cuarta.** *Criterios mínimos de sostenibilidad.*

Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

**Disposición final primera.** *Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.*

**(Anulada).**

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nula, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605

**Disposición final segunda.** *Título competencial y ámbito de aplicación.*

1. Tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica, de protección del medio ambiente y del régimen energético, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.ª, 13.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución, los artículos 1; 2; 3; 4; 5, letras a) y b); 6; 7; 8; 9; 11, apartados 1, 2, 3, 4 y 5, primer párrafo; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 24; 31; 32,

apartado 1; 33; 43; 49, apartado 3; 52, apartado 5; las disposiciones adicionales sexta, apartado 1; duodécima y décimo tercera; las disposiciones transitoria primera; segunda y cuarta.

2. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.8.ª y 18.ª sobre legislación civil, procedimiento administrativo común y expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 4, apartados 1, 2 y 3; 5, letras c), d) y e); 9, apartados 1, 3 y 7; 10; 11, apartado 5, in fine; 13, apartado 2, letras a) y b); 14, letra d); 15, apartado 4, 19; 23; 24; 25; 26, 27; 28; 29, 32, apartado 1; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48, 49 apartados 1 y 2; 50; 52, apartados 3 y 4, 53; 54; 55; 57; 58; 59; 60; 61, 65; 66; 67; 68; las Disposiciones adicionales primera, cuarta, quinta; sexta, apartados 2 y 3; séptima, octava, novena y décima y la disposición transitoria tercera,

3. Los artículos 51 y 52, apartados 1 y 2, tienen el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas.

4. Los artículos 5, letra f); 32, apartado 2; 56; 57; 62; 63 y 64 se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de legislación procesal.

5. El artículo 30 y la disposición final primera se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.30.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales.

6. El artículo 22, apartado 4 y la disposición adicional undécima se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.ª, que atribuye al Estado la competencia sobre Hacienda General y Deuda del Estado.

7. Las disposiciones adicionales segunda y décima, apartado 3, se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.4.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de Defensa y Fuerzas Armadas.

8. El contenido normativo íntegro de esta Ley es de aplicación directa en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones:

a) La potestad que la letra b) del apartado primero del artículo 20 reconoce a la ley para reducir el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la de determinar los posibles destinos del patrimonio público del suelo, de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 52, podrán ser ejercidas directamente en el Plan General.

b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18 será, con carácter general, el 15 por ciento. No obstante, el Plan General podrá, de forma proporcionada y motivada, reducirlo hasta un 10 por ciento, o incrementarlo hasta un máximo del 20 por ciento, en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes sea sensiblemente inferior, o superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo, respectivamente.

9. Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen.

**Disposición final tercera.** *Desarrollo.*

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta ley.

# § 29

## Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. [Inclusión parcial]

Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad
«BOE» núm. 289, de 3 de diciembre de 2013
Última modificación: 9 de mayo de 2023
Referencia: BOE-A-2013-12632

Las personas con discapacidad conforman un grupo vulnerable y numeroso al que el modo en que se estructura y funciona la sociedad ha mantenido habitualmente en conocidas condiciones de exclusión. Este hecho ha comportado la restricción de sus derechos básicos y libertades condicionando u obstaculizando su desarrollo personal, así como el disfrute de los recursos y servicios disponibles para toda la población y la posibilidad de contribuir con sus capacidades al progreso de la sociedad.

El anhelo de una vida plena y la necesidad de realización personal mueven a todas las personas, pero esas aspiraciones no pueden ser satisfechas si se hallan restringidos o ignorados los derechos a la libertad, la igualdad y la dignidad. Este es el caso en que se encuentran aún hoy mujeres y hombres con discapacidad, quienes, a pesar de los innegables progresos sociales alcanzados, ven limitados esos derechos en el acceso o uso de entornos, procesos o servicios que o bien no han sido concebidos teniendo en cuenta sus necesidades específicas o bien se revelan expresamente restrictivos a su participación en ellos.

Existe, pues, un variado y profuso conjunto de impedimentos que privan a las personas con discapacidad del pleno ejercicio de sus derechos y los efectos de estos obstáculos se materializan en una situación de exclusión social, que debe ser inexcusablemente abordada por los poderes públicos.

El impulso de las medidas que promuevan la igualdad de oportunidades suprimiendo los inconvenientes que se oponen a la presencia integral de las personas con discapacidad concierne a todos los ciudadanos, organizaciones y entidades, pero, en primer lugar, al legislador, que ha de recoger las necesidades detectadas y proponer las soluciones y las líneas generales de acción más adecuadas. Como ya se ha demostrado con anterioridad, es necesario que el marco normativo y las acciones públicas en materia de discapacidad intervengan en la organización social y en sus expresiones materiales o relacionales que con sus estructuras y actuaciones segregadoras postergan o apartan a las personas con discapacidad de la vida social ordinaria, todo ello con el objetivo último de que éstas puedan ser partícipes, como sujetos activos titulares de derechos, de una vida en iguales condiciones que el resto de los ciudadanos.

En este sentido, la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de las personas con discapacidad, fue la primera ley aprobada en España dirigida a regular la atención y los

apoyos a las personas con discapacidad y sus familias, en el marco de los artículos 9, 10, 14 y 49 de la Constitución, y supuso un avance relevante para la época.

La Ley 13/1982, de 7 de abril, participaba ya de la idea de que el amparo especial y las medidas de equiparación para garantizar los derechos de las personas con discapacidad debía basarse en apoyos complementarios, ayudas técnicas y servicios especializados que les permitieran llevar una vida normal en su entorno. Estableció un sistema de prestaciones económicas y servicios, medidas de integración laboral, de accesibilidad y subsidios económicos, y una serie de principios que posteriormente se incorporaron a las leyes de sanidad, educación y empleo.

Posteriormente, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, supuso un renovado impulso a las políticas de equiparación de las personas con discapacidad, centrándose especialmente en dos estrategias de intervención: la lucha contra la discriminación y la accesibilidad universal.

La propia Ley 51/2003, de 2 de diciembre, preveía el establecimiento de un régimen de infracciones y sanciones que se hizo realidad con la aprobación de la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Asimismo, y aunque no es objeto de la tarea de refundición de esta norma, es necesario destacar en la configuración del marco legislativo de los derechos de las personas con discapacidad, la Ley 27/2007, de 23 de octubre, por la que se reconocen las lenguas de signos españolas y se regulan los medios de apoyo a la comunicación oral de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas, que reconoce el derecho de libre opción de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas al aprendizaje, conocimiento y uso de las lenguas de signos españolas, y a los distintos medios de apoyo a la comunicación oral, lo que constituye un factor esencial para su inclusión social.

Finalmente, es imprescindible hacer referencia a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, aprobada el 13 de diciembre de 2006 por la Asamblea General de las Naciones Unidas (ONU), ratificada por España el 3 de diciembre de 2007 y que entró en vigor el 3 de mayo de 2008. La Convención supone la consagración del enfoque de derechos de las personas con discapacidad, de modo que considera a las personas con discapacidad como sujetos titulares de derechos y los poderes públicos están obligados a garantizar que el ejercicio de esos derechos sea pleno y efectivo.

La labor de refundición, regularizando, aclarando y armonizando las tres leyes citadas, que es mandato de la disposición final segunda de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, en la redacción dada por la disposición final quinta de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, resulta necesaria dadas las modificaciones que han experimentado en estos años, así como el sustancial cambio del marco normativo de los derechos de las personas con discapacidad. Esta tarea ha tenido como referente principal la mencionada Convención Internacional. Por ello, además de revisar los principios que informan la ley conforme a lo previsto en la Convención, en su estructura se dedica un título específico a determinados derechos de las personas con discapacidad. También se reconoce expresamente que el ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad se realizará de acuerdo con el principio de libertad en la toma de decisiones.

En la elaboración de este texto refundido han sido consultadas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, y se ha sometido al informe previo y preceptivo del Consejo Nacional de la Discapacidad. Se ha dado audiencia a los sectores afectados y se ha sometido a informe previo de la Agencia Española de Protección de Datos.

Esta norma se dicta en aplicación de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 29 de noviembre de 2013,

DISPONGO:

**Artículo único.** *Aprobación del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.*

Se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que se inserta a continuación.

**Disposición adicional única.** *Remisiones normativas.*

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones a la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de las personas con discapacidad, a la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, o a la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y en particular, por integrarse en dicho texto refundido:

a) La Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de las personas con discapacidad.
b) La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
c) La Ley 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

**Disposición final única.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

## TÍTULO PRELIMINAR

## Disposiciones generales

### CAPÍTULO I

### Objeto, definiciones y principios

**Artículo 1.** *Objeto de esta ley.*

Esta ley tiene por objeto:

a) Garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato, así como el ejercicio real y efectivo de derechos por parte de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones respecto del resto de ciudadanos y ciudadanas, a través de la promoción de la autonomía personal, de la accesibilidad universal, del acceso al empleo, de la inclusión en la comunidad y la vida independiente y de la erradicación de toda forma de discriminación, conforme a los artículos 9.2, 10, 14 y 49 de la Constitución Española y a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y los tratados y acuerdos internacionales ratificados por España.
b) Establecer el régimen de infracciones y sanciones que garantizan las condiciones básicas en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

**Artículo 2.** *Definiciones.*

A efectos de esta ley se entiende por:

a) Discapacidad: es una situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

b) Igualdad de oportunidades: es la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por motivo de o por razón de discapacidad, incluida cualquier distinción, exclusión o restricción que tenga el propósito o el efecto de obstaculizar o dejar sin efecto el reconocimiento, goce o ejercicio en igualdad de condiciones por las personas con discapacidad, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, laboral, cultural, civil o de otro tipo. Asimismo, se entiende por igualdad de oportunidades la adopción de medidas de acción positiva.

c) Discriminación directa: es la situación en que se encuentra una persona con discapacidad cuando es tratada de manera menos favorable que otra en situación análoga por motivo de o por razón de su discapacidad.

d) Discriminación indirecta: existe cuando una disposición legal o reglamentaria, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral o un criterio o práctica, o bien un entorno, producto o servicio, aparentemente neutros, puedan ocasionar una desventaja particular a una persona respecto de otras por motivo de o por razón de discapacidad, siempre que objetivamente no respondan a una finalidad legítima y que los medios para la consecución de esta finalidad no sean adecuados y necesarios.

e) Discriminación por asociación: existe cuando una persona o grupo en que se integra es objeto de un trato discriminatorio debido a su relación con otra por motivo o por razón de discapacidad.

f) Acoso: es toda conducta no deseada relacionada con la discapacidad de una persona, que tenga como objetivo o consecuencia atentar contra su dignidad o crear un entorno intimidatorio, hostil, degradante, humillante u ofensivo.

g) Medidas de acción positiva: son aquellas de carácter específico consistentes en evitar o compensar las desventajas derivadas de la discapacidad y destinadas a acelerar o lograr la igualdad de hecho de las personas con discapacidad y su participación plena en los ámbitos de la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural, atendiendo a los diferentes tipos y grados de discapacidad.

h) Vida independiente: es la situación en la que la persona con discapacidad ejerce el poder de decisión sobre su propia existencia y participa activamente en la vida de su comunidad, conforme al derecho al libre desarrollo de la personalidad.

i) Normalización: es el principio en virtud del cual las personas con discapacidad deben poder llevar una vida en igualdad de condiciones, accediendo a los mismos lugares, ámbitos, bienes y servicios que están a disposición de cualquier otra persona.

j) Inclusión social: es el principio en virtud del cual la sociedad promueve valores compartidos orientados al bien común y a la cohesión social, permitiendo que todas las personas con discapacidad tengan las oportunidades y recursos necesarios para participar plenamente en la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural, y para disfrutar de unas condiciones de vida en igualdad con los demás.

k) Accesibilidad universal: es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. En la accesibilidad universal está incluida la accesibilidad cognitiva para permitir la fácil comprensión, la comunicación e interacción a todas las personas. La accesibilidad cognitiva se despliega y hace efectiva a través de la lectura fácil, sistemas alternativos y aumentativos de comunicación, pictogramas y otros medios humanos y tecnológicos disponibles para tal fin. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

l) Diseño universal o diseño para todas las personas: es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas,

de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

m) Ajustes razonables: son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos.

n) Diálogo civil: es el principio en virtud del cual las organizaciones representativas de personas con discapacidad y de sus familias participan, en los términos que establecen las leyes y demás disposiciones normativas, en la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas oficiales que se desarrollan en la esfera de las personas con discapacidad, las cuales garantizarán, en todo caso, el derecho de los niños y las niñas con discapacidad a expresar su opinión libremente sobre todas las cuestiones que les afecten y a recibir asistencia apropiada con arreglo a su discapacidad y edad para poder ejercer ese derecho.

o) Transversalidad de las políticas en materia de discapacidad: es el principio en virtud del cual las actuaciones que desarrollan las Administraciones Públicas no se limitan únicamente a planes, programas y acciones específicos, pensados exclusivamente para estas personas, sino que comprenden las políticas y líneas de acción de carácter general en cualquiera de los ámbitos de actuación pública, en donde se tendrán en cuenta las necesidades y demandas de las personas con discapacidad.

**Artículo 3.** *Principios.*

Los principios de esta ley serán:

a) El respeto de la dignidad inherente, la autonomía individual, incluida la libertad de tomar las propias decisiones, y la independencia de las personas.

b) La vida independiente.

c) La no discriminación.

d) El respeto por la diferencia y la aceptación de las personas con discapacidad como parte de la diversidad y la condición humanas.

e) La igualdad de oportunidades.

f) La igualdad entre mujeres y hombres.

g) La normalización.

h) La accesibilidad universal.

i) Diseño universal o diseño para todas las personas.

j) La participación e inclusión plenas y efectivas en la sociedad.

k) El diálogo civil.

l) El respeto al desarrollo de la personalidad de las personas con discapacidad, y, en especial, de las niñas y los niños con discapacidad y de su derecho a preservar su identidad.

m) La transversalidad de las políticas en materia de discapacidad.

## CAPÍTULO II

## Ámbito de aplicación

**Artículo 4.** *Titulares de los derechos.*

1. Son personas con discapacidad aquellas que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, previsiblemente permanentes que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás.

Las disposiciones normativas de los poderes y las Administraciones públicas, las resoluciones, actos, comunicaciones y manifestaciones de estas y de sus autoridades y

agentes, cuando actúen en calidad de tales, utilizarán los términos “persona con discapacidad” o “personas con discapacidad” para denominarlas.

2. Además de lo establecido en el apartado anterior, a los efectos de esta ley, tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.

Sin perjuicio de lo anterior, a los efectos de la sección 1.ª del capítulo V y del capítulo VIII del título I, así como del título II, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento las personas pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez y las personas pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

3. El reconocimiento del grado de discapacidad deberá ser efectuado por el órgano competente en los términos desarrollados reglamentariamente.

La acreditación del grado de discapacidad se realizará en los términos establecidos reglamentariamente y tendrá validez en todo el territorio nacional.

4. A efectos del reconocimiento del derecho a los servicios de prevención de deficiencias y de intensificación de discapacidades se asimilan a dicha situación los estados previos, entendidos como procesos en evolución que puedan llegar a ocasionar una limitación en la actividad.

5. Los servicios, prestaciones y demás beneficios previstos en esta ley se otorgarán a los extranjeros de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, en los tratados internacionales y en los convenios que se establezcan con el país de origen. Para los menores extranjeros se estará además a lo dispuesto en las leyes de protección de los derechos de los menores vigentes, tanto en el ámbito estatal como en el autonómico, así como en los tratados internacionales.

6. El Gobierno extenderá la aplicación de las prestaciones económicas previstas en esta ley a los españoles residentes en el extranjero, siempre que carezcan de protección equiparable en el país de residencia, en la forma y con los requisitos que reglamentariamente se determinen.

**Artículo 5.** *Ámbito de aplicación en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal.*

Las medidas específicas para garantizar la igualdad de oportunidades, la no discriminación y la accesibilidad universal, conforme a lo estipulado en la letra k) del artículo 2, se aplicarán, además de a los derechos regulados en el título I, en los ámbitos siguientes:

a) Telecomunicaciones y sociedad de la información.

b) Espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificación.

c) Transportes.

d) Bienes y servicios a disposición del público.

e) Relaciones con las administraciones públicas, incluido el acceso a las prestaciones públicas y a las resoluciones administrativas de aquellas.

f) Administración de justicia.

g) Participación en la vida pública y en los procesos electorales.

h) Patrimonio cultural, de conformidad con lo previsto en la legislación de patrimonio histórico, siempre con el propósito de conciliar los valores de protección patrimonial y de acceso, goce y disfrute por parte de las personas con discapacidad.

i) Empleo.

## CAPÍTULO III

## Autonomía de las personas con discapacidad

**Artículo 6.** *Respeto a la autonomía de las personas con discapacidad.*

1. El ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad se realizará de acuerdo con el principio de libertad en la toma de decisiones.

2. Las personas con discapacidad tienen derecho a la libre toma de decisiones, para lo cual la información y el consentimiento deberán efectuarse en formatos adecuados y de acuerdo con las circunstancias personales, siguiendo las reglas marcadas por el principio de diseño universal o diseño para todas las personas, de manera que les resulten accesibles y comprensibles.

En todo caso, se deberá tener en cuenta las circunstancias personales del individuo, su capacidad para tomar el tipo de decisión en concreto y asegurar la prestación de apoyo para la toma de decisiones.

TÍTULO I

**Derechos y obligaciones**

**Artículo 7.** *Derecho a la igualdad.*

1. Las personas con discapacidad tienen los mismos derechos que los demás ciudadanos conforme a nuestro ordenamiento jurídico.

2. Para hacer efectivo este derecho a la igualdad, las administraciones públicas promoverán las medidas necesarias para que el ejercicio en igualdad de condiciones de los derechos de las personas con discapacidad sea real y efectivo en todos los ámbitos de la vida.

3. Las administraciones públicas protegerán de forma especialmente intensa los derechos de las personas con discapacidad en materia de igualdad entre mujeres y hombres, salud, empleo, protección social, educación, tutela judicial efectiva, movilidad, comunicación, información y acceso a la cultura, al deporte, al ocio así como de participación en los asuntos públicos, en los términos previstos en este Título y demás normativa que sea de aplicación.

4. Asimismo, las administraciones públicas protegerán de manera singularmente intensa a aquellas personas o grupo de personas especialmente vulnerables a la discriminación múltiple como las niñas, niños y mujeres con discapacidad, mayores con discapacidad, mujeres con discapacidad víctimas de violencia de género, personas con pluridiscapacidad u otras personas con discapacidad integrantes de minorías.

[ . . . ]

CAPÍTULO V

**Derecho a la vida independiente**

***Sección 1.ª Disposiciones generales***

**Artículo 22.** *Accesibilidad.*

1. Las personas con discapacidad tienen derecho a vivir de forma independiente y a participar plenamente en todos los aspectos de la vida. Para ello, los poderes públicos adoptarán las medidas pertinentes para asegurar la accesibilidad universal, en igualdad de condiciones con las demás personas, en los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, así como los medios de comunicación social y en otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales.

2. En el ámbito del empleo, las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación a las que se refiere este capítulo serán de aplicación con carácter supletorio respecto a lo previsto en la legislación laboral.

**Artículo 23.** *Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación.*

1. El Gobierno, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las comunidades autónomas y a las entidades locales, regulará las condiciones básicas de accesibilidad y no

discriminación que garanticen los mismos niveles de igualdad de oportunidades a todas las personas con discapacidad.

Toda referencia a accesibilidad y a accesibilidad universal en esta ley, se entiende que incluye la accesibilidad cognitiva, conforme a lo estipulado en la letra k) del artículo 2.

Dicha regulación será gradual en el tiempo y en el alcance y contenido de las obligaciones impuestas, y abarcará todos los ámbitos y áreas de las enumeradas en el artículo 5.

2. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación establecerán, para cada ámbito o área, medidas concretas para prevenir o suprimir discriminaciones, y para compensar desventajas o dificultades. Se incluirán disposiciones sobre, al menos, los siguientes aspectos:

a) Exigencias de accesibilidad de los edificios y entornos, de los instrumentos, equipos y tecnologías, y de los bienes y productos utilizados en el sector o área. En particular, la supresión de barreras a las instalaciones y la adaptación de equipos e instrumentos, así como la apropiada señalización en los mismos.

b) Condiciones más favorables en el acceso, participación y utilización de los recursos de cada ámbito o área y condiciones de no discriminación en normas, criterios y prácticas.

c) Apoyos complementarios, tales como ayudas económicas, productos y tecnologías de apoyo, servicios o tratamientos especializados, otros servicios personales, así como otras formas de apoyo personal o animal. En particular, ayudas y servicios auxiliares para la comunicación, como sistemas aumentativos y alternativos, braille, lectura fácil, pictogramas, dispositivos multimedia de fácil acceso, sistemas de apoyo a la comunicación oral y lengua de signos, sistemas de comunicación táctil y otros dispositivos que permitan la comunicación.

d) La adopción de normas internas en las empresas o centros que promuevan y estimulen la eliminación de desventajas o situaciones generales de discriminación a las personas con discapacidad, incluidos los ajustes razonables.

e) Planes y calendario para la implantación de las exigencias de accesibilidad y para el establecimiento de las condiciones más favorables y de no discriminación.

f) Recursos humanos y materiales para la promoción de la accesibilidad y la no discriminación en el ámbito de que se trate.

3. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación se establecerán teniendo en cuenta los diferentes tipos y grados de discapacidad que deberán orientar tanto el diseño inicial como los ajustes razonables de los entornos, productos y servicios de cada ámbito de aplicación de la ley.

[ . . . ]

**Artículo 25.** *Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación en el ámbito de los espacios públicos urbanizados y edificación.*

1. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones serán exigibles en los plazos y términos establecidos reglamentariamente.

No obstante, las condiciones previstas en el párrafo anterior serán exigibles para todos los espacios públicos urbanizados y edificaciones, de acuerdo con las condiciones y plazos máximos previstos en la disposición adicional tercera.1.

2. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno deberá realizar los estudios integrales sobre la accesibilidad a los espacios públicos urbanizados y edificaciones, en lo que se considere más relevante desde el punto de vista de la no discriminación y de la accesibilidad universal.

**Artículo 26.** *Normativa técnica de edificación.*

1. Las normas técnicas sobre edificación incluirán previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad de las personas con discapacidad.

2. Todas estas normas deberán ser recogidas en la fase de redacción de los proyectos básicos, de ejecución y parciales, denegándose los visados oficiales correspondientes, bien de colegios profesionales o de oficinas de supervisión de las administraciones públicas competentes, a aquellos que no las cumplan.

[ . . . ]

**Artículo 29 bis.** *Condiciones básicas de accesibilidad cognitiva.*

1. Las condiciones básicas de accesibilidad cognitiva son el conjunto sistemático, integral y coherente de exigencias, requisitos, normas, parámetros y pautas que se consideran precisos para asegurar la comprensión, la comunicación y la interacción de todas las personas con todos los entornos, productos, bienes y servicios, así como de los procesos y procedimientos.

2. Estas condiciones básicas, que serán objeto de desarrollo normativo específico, se extenderán a todos los ámbitos a los que se refiere el artículo 5 de esta ley, por resultar precisas para promover el desarrollo humano y la máxima autonomía individual de todas las personas.

3. Estas condiciones básicas serán exigibles en los plazos y términos que se establezcan reglamentariamente.

4. Estas condiciones básicas de accesibilidad cognitiva, quedan encuadradas en el marco de la accesibilidad universal, conforme a lo estipulado en la letra k) del artículo 2 de esta ley.

***Sección 2.ª Medidas de acción positiva***

[ . . . ]

**Artículo 32.** *Reserva de viviendas para personas con discapacidad y condiciones de accesibilidad.*

1. En los proyectos de viviendas protegidas, se programará un mínimo de un cuatro por ciento con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad.

Las viviendas objeto de la reserva prevista en este artículo destinadas al alquiler, podrán adjudicarse a personas con discapacidad individualmente consideradas, unidades familiares con alguna persona con discapacidad o a entidades sin ánimo de lucro del sector de la discapacidad, siempre que en este último supuesto se destinen por esas entidades a la promoción de la inclusión social de las personas con discapacidad y de la vida autónoma, como viviendas asistidas, viviendas compartidas, viviendas de apoyo o a proyectos de vida independiente de personas con discapacidad.

2. La obligación establecida en el apartado anterior alcanzará, igualmente, a los proyectos de viviendas de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las administraciones públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público. Las administraciones públicas competentes dictarán las disposiciones reglamentarias para garantizar la instalación de ascensores con capacidad para transportar simultáneamente una silla de ruedas de tipo normalizado y una persona sin discapacidad.

3. Las administraciones públicas, dictarán las normas técnicas básicas necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en los dos apartados anteriores.

4. Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de las personas con discapacidad a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias.

**Artículo 33.** *Concepto de rehabilitación de la vivienda.*

Se considerará rehabilitación de la vivienda, a efectos de la obtención de subvenciones y préstamos con subvención de intereses, las reformas que las personas con discapacidad o

las unidades familiares o de convivencia con algún miembro con discapacidad tengan que realizar en su vivienda habitual y permanente para que ésta resulte accesible.

**Artículo 34.** *Otras medidas públicas de accesibilidad.*

1. Las administraciones públicas habilitarán en sus presupuestos las consignaciones necesarias para la financiación de las adaptaciones en los inmuebles que de ellos dependan.
2. Al mismo tiempo, fomentarán la adaptación de los inmuebles de titularidad privada, mediante el establecimiento de ayudas, exenciones y subvenciones.
3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.
4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines.

[ . . . ]

TÍTULO II

**Igualdad de oportunidades y no discriminación**

CAPÍTULO I

**Derecho a la igualdad de oportunidades**

**Artículo 63.** *Vulneración del derecho a la igualdad de oportunidades.*

Se entenderá que se vulnera el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, definidas en el artículo 4.1, cuando, por motivo de o por razón de discapacidad, se produzcan discriminaciones directas o indirectas, discriminación por asociación, acosos, incumplimientos de las exigencias de accesibilidad y de realizar ajustes razonables, así como el incumplimiento de las medidas de acción positiva legalmente establecidas.

**Artículo 64.** *Garantías del derecho a la igualdad de oportunidades.*

1. Con el fin de garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades a las personas con discapacidad, los poderes públicos establecerán medidas contra la discriminación y medidas de acción positiva.
2. Las medidas de defensa, de arbitraje y de carácter judicial, contempladas en esta ley serán de aplicación a las situaciones previstas en el artículo 63, con independencia de la existencia de reconocimiento oficial de la situación de discapacidad o de su transitoriedad. En todo caso, las administraciones públicas velarán por evitar cualquier forma de discriminación que les afecte o pueda afectar.
3. Las garantías del derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad previstas en este título, tendrán carácter supletorio respecto a lo previsto en la legislación laboral.

**Artículo 65.** *Medidas contra la discriminación.*

Se consideran medidas contra la discriminación aquellas que tengan como finalidad prevenir o corregir que una persona sea tratada de una manera directa o indirecta menos favorable que otra que no lo sea, en una situación análoga o comparable, por motivo de o por razón de discapacidad.

**Artículo 66.** *Contenido de las medidas contra la discriminación.*

1. Las medidas contra la discriminación podrán consistir en prohibición de conductas discriminatorias y de acoso, exigencias de accesibilidad y exigencias de eliminación de obstáculos y de realizar ajustes razonables.

A estos efectos, se entiende por exigencias de accesibilidad los requisitos que deben cumplir los entornos, productos y servicios, así como las condiciones de no discriminación en normas, criterios y prácticas, con arreglo a los principios de accesibilidad universal y de diseño para todas las personas.

2. A efectos de determinar si un ajuste es razonable, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.m), se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

A este fin, las administraciones públicas competentes podrán establecer un régimen de ayudas públicas para contribuir a sufragar los costes derivados de la obligación de realizar ajustes razonables.

Las discrepancias entre el solicitante del ajuste razonable y el sujeto obligado podrán ser resueltas a través del sistema de arbitraje previsto en el artículo 74, sin perjuicio de la protección administrativa o judicial que en cada caso proceda.

**Artículo 67.** *Medidas de acción positiva.*

1. Los poderes públicos adoptarán medidas de acción positiva en beneficio de aquellas personas con discapacidad susceptibles de ser objeto de un mayor grado de discriminación, incluida la discriminación múltiple, o de un menor grado de igualdad de oportunidades, como son las mujeres, los niños y niñas, quienes precisan de mayor apoyo para el ejercicio de su autonomía o para la toma libre de decisiones y las que padecen una más acusada exclusión social, así como las personas con discapacidad que viven habitualmente en el medio rural.

2. Asimismo, en el marco de la política oficial de protección a la familia, los poderes públicos adoptarán medidas de acción positiva respecto de las familias cuando alguno de sus miembros sea una persona con discapacidad.

**Artículo 68.** *Contenido de las medidas de acción positiva y medidas de igualdad de oportunidades.*

1. Las medidas de acción positiva podrán consistir en apoyos complementarios y normas, criterios y prácticas más favorables. Las medidas de igualdad de oportunidades podrán ser ayudas económicas, ayudas técnicas, asistencia personal, servicios especializados y ayudas y servicios auxiliares para la comunicación.

Dichas medidas tendrán naturaleza de mínimos, sin perjuicio de las medidas que puedan establecer las comunidades autónomas en el ámbito de sus competencias.

2. En particular, las administraciones públicas garantizarán que las ayudas y subvenciones públicas promuevan la efectividad del derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad así como las personas con discapacidad que viven habitualmente en el ámbito rural.

## CAPÍTULO II

## Medidas de fomento y defensa

**Artículo 69.** *Medidas de fomento y defensa.*

Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, promoverán y facilitarán el desarrollo de medidas de fomento y de instrumentos y mecanismos de protección jurídica para llevar a cabo una política de igualdad de oportunidades, mediante la adopción de las medidas necesarias para que se supriman las disposiciones normativas y las prácticas contrarias a la igualdad de oportunidades y el establecimiento de medidas para evitar cualquier forma de discriminación por motivo o por razón de discapacidad.

### *Sección 1.ª Medidas de fomento*

**Artículo 70.** *Medidas para fomentar la calidad.*

Las administraciones públicas adecuarán sus planes de calidad para asegurar la igualdad de oportunidades a los ciudadanos con discapacidad. Para ello, incluirán en ellos normas mínimas de no discriminación y de accesibilidad, y desarrollarán indicadores de calidad y guías de buenas prácticas.

**Artículo 71.** *Medidas de innovación y desarrollo de normas técnicas.*

1. Las administraciones públicas fomentarán la innovación e investigación aplicada al desarrollo de entornos, productos, servicios y prestaciones que garanticen los principios de inclusión, accesibilidad universal, diseño para todas las personas y vida independiente en favor de las personas con discapacidad. Para ello, promoverán la investigación en las áreas relacionadas con la discapacidad en los planes de investigación, desarrollo e innovación (I +D+i).

2. Asimismo, facilitarán y apoyarán el desarrollo de normativa técnica, así como la revisión de la existente, de forma que asegure la no discriminación en procesos, diseños y desarrollos de tecnologías, productos, servicios y bienes, en colaboración con las entidades y organizaciones de normalización y certificación y todos los agentes implicados.

**Artículo 72.** *Iniciativa privada.*

1. La administración del Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales ampararán la iniciativa privada sin ánimo de lucro, colaborando en el desarrollo de estas actividades mediante asesoramiento técnico, coordinación, planificación y apoyo económico. Especial atención recibirán las entidades sin ánimo de lucro, promovidas por las propias personas con discapacidad, sus familiares o sus representantes legales.

2. Será requisito indispensable para percibir dicha colaboración y ayuda que las actuaciones privadas se adecuen a las líneas y exigencias de la planificación sectorial que se establezca por parte de las administraciones públicas.

3. En los centros financiados, en todo o en parte, con cargo a fondos públicos, se llevará a cabo el control del origen y aplicación de los recursos financieros, con la participación de los interesados o subsidiariamente sus representantes legales, de la dirección y del personal al servicio de los centros sin perjuicio de las facultades que correspondan a los poderes públicos.

**Artículo 73.** *Observatorio Estatal de la Discapacidad.*

1. Se considera al Observatorio Estatal de la Discapacidad como un instrumento técnico de la Administración General del Estado que, a través de la Dirección General de Derechos de las Personas con Discapacidad del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030, se encarga de la recopilación, sistematización, actualización, generación de información y difusión relacionada con el ámbito de la discapacidad.

2. Con carácter anual, el Observatorio Estatal de la Discapacidad confeccionará un informe amplio e integral sobre la situación y evolución de la discapacidad en España elaborado de acuerdo con datos estadísticos recopilados, con especial atención al género, que se elevará al Consejo Nacional de la Discapacidad, para conocimiento y debate.

3. El Observatorio Estatal de la Discapacidad se configura asimismo como instrumento de promoción y orientación de las políticas públicas de conformidad con la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad.

4. El cumplimiento de las funciones dirigidas al desarrollo de los objetivos generales del Observatorio Estatal de la Discapacidad no supondrá incremento del gasto público.

### *Sección 2.ª Medidas de defensa*

**Artículo 74.** *Arbitraje.*

1. Previa audiencia de los sectores interesados y de las organizaciones representativas de las personas con discapacidad y sus familias, el Gobierno establecerá un sistema arbitral que, sin formalidades especiales, atienda y resuelva con carácter vinculante y ejecutivo para ambas partes, las quejas o reclamaciones de las personas con discapacidad en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación, siempre que no existan indicios racionales de delito, todo ello sin perjuicio de la protección administrativa y judicial que en cada caso proceda.

2. El sometimiento de las partes al sistema arbitral será voluntario y deberá constar expresamente por escrito.

3. Los órganos de arbitraje estarán integrados por representantes de los sectores interesados, de las organizaciones representativas de las personas con discapacidad y sus familias y de las administraciones públicas dentro del ámbito de sus competencias.

**Artículo 75.** *Tutela judicial y protección contra las represalias.*

1. La tutela judicial del derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad comprenderá la adopción de todas las medidas que sean necesarias para poner fin a la violación del derecho y prevenir violaciones ulteriores, así como para restablecer al perjudicado en el ejercicio pleno de su derecho.

2. La indemnización o reparación a que pueda dar lugar la reclamación correspondiente no estará limitada por un tope máximo fijado «a priori». La indemnización por daño moral procederá aun cuando no existan perjuicios de carácter económico y se valorará atendiendo a las circunstancias de la infracción y a la gravedad de la lesión.

3. Se adoptarán las medidas que sean necesarias para proteger a las personas físicas o jurídicas contra cualquier trato adverso o consecuencia negativa que pueda producirse como reacción ante una reclamación o ante un procedimiento destinado a exigir el cumplimiento del principio de igualdad de oportunidades.

**Artículo 76.** *Legitimación.*

Sin perjuicio de la legitimación individual de las personas afectadas, las personas jurídicas legalmente habilitadas para la defensa de los derechos e intereses legítimos colectivos podrán actuar en un proceso en nombre e interés de las personas que así lo autoricen, con la finalidad de hacer efectivo el derecho de igualdad de oportunidades, defendiendo sus derechos individuales y recayendo en dichas personas los efectos de aquella actuación.

**Artículo 77.** *Criterios especiales sobre la prueba de hechos relevantes.*

1. En aquellos procesos jurisdiccionales en que de las alegaciones de la parte actora se deduzca la existencia de indicios fundados de discriminación por motivo de o por razón de discapacidad, corresponderá a la parte demandada la aportación de una justificación objetiva y razonable, suficientemente probada, de la conducta y de las medidas adoptadas y de su proporcionalidad.

Cuando en el proceso jurisdiccional se haya suscitado una cuestión de discriminación por motivo de o por razón de discapacidad, el Juez o Tribunal, a instancia de parte, podrá recabar informe o dictamen de los organismos públicos competentes.

2. Lo establecido en el apartado anterior no es de aplicación a los procesos penales ni a los contencioso-administrativos interpuestos contra resoluciones sancionadoras.

[ . . . ]

**Disposición adicional primera.** *Garantía del respeto al reparto de competencias constitucional y estatutariamente vigente.*

Esta ley se aplicará sin perjuicio de las competencias exclusivas reconocidas a las comunidades autónomas en materia de asistencia social en sus respectivos Estatutos de Autonomía.

**Disposición adicional segunda.** *Tratamiento de la información.*

En las actuaciones previstas en esta ley que tengan relación con la recogida y tratamiento de datos de carácter personal se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, y su normativa de desarrollo.

**Disposición adicional tercera.** *Exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación.*

1. Los supuestos y plazos máximos de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo caso, son los siguientes:

a) Para el acceso y utilización de las tecnologías, productos y servicios relacionados con la sociedad de la información y de cualquier medio de comunicación social:

Productos y servicios nuevos, incluidas las campañas institucionales que se difundan en soporte audiovisual: 4 de diciembre de 2009.
Productos y servicios existentes el 4 de diciembre de 2009, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2013.

b) Para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones:

Espacios y edificaciones nuevos: 4 de diciembre de 2010.
Espacios y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2017.

c) Para el acceso y utilización de los medios de transporte:

Infraestructuras y material de transporte nuevos: 4 de diciembre de 2010.
Infraestructuras y material de transporte existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2017.

d) Los que deberán reunir las oficinas públicas, dispositivos y servicios de atención al ciudadano y aquellos de participación en los asuntos públicos, incluidos los relativos a la Administración de Justicia y a la participación en la vida política y los procesos electorales:

Entornos, productos y servicios nuevos: 4 de diciembre de 2008.
Corrección de toda disposición, criterio o práctica administrativa discriminatoria: 4 de diciembre de 2008.
Entornos, productos y servicios existentes el 4 de diciembre de 2008, y toda disposición, criterio o práctica: 4 de diciembre de 2017.

2. Los supuestos y plazos máximos de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público por las personas con discapacidad, en todo caso, son los siguientes:

Bienes y servicios nuevos que sean de titularidad pública: Desde la entrada en vigor del real decreto que regule las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público.
Bienes y servicios nuevos que sean de titularidad privada que concierten o suministren las administraciones públicas: Desde la entrada en vigor del real decreto que regule las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público.
Bienes y servicios nuevos que sean de titularidad privada y que no concierten o suministren las administraciones públicas: 4 de diciembre de 2015.

Bienes y servicios existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables, cuando sean bienes y servicios de titularidad pública: 4 de diciembre de 2015.

Bienes y servicios existentes el 4 de diciembre de 2012, que sean susceptibles de ajustes razonables, cuando sean bienes y servicios de titularidad privada que concierten o suministren las administraciones públicas: 4 de diciembre de 2015.

Bienes y servicios existentes el 4 de diciembre de 2015, que sean susceptibles de ajustes razonables, cuando sean bienes y servicios de titularidad privada que no concierten o suministren las administraciones públicas: 4 de diciembre de 2017.

**Disposición adicional cuarta.** *Planes y programas de accesibilidad y para la no discriminación.*

1. La Administración General del Estado promoverá, en colaboración con otras administraciones públicas y con las organizaciones representativas de las personas con discapacidad y sus familias, la elaboración, desarrollo y ejecución de planes y programas en materia de accesibilidad y no discriminación.

2. El Gobierno, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, aprobará un plan nacional de accesibilidad para un periodo de nueve años. El plan se desarrollará a través de fases de actuación trienal. En su diseño, aplicación y seguimiento participarán las asociaciones de utilidad pública más representativas en el ámbito estatal de las personas con discapacidad y sus familias.

**Disposición adicional quinta.** *Memoria de accesibilidad en las infraestructuras de titularidad estatal.*

Los proyectos sobre las infraestructuras de interés general de transporte, como carreteras, ferrocarriles, aeropuertos y puertos promovidos por la Administración General del Estado, incorporarán una memoria de accesibilidad que examine las alternativas y determine las soluciones técnicas necesarias para garantizar la accesibilidad universal y no discriminación a todos los ciudadanos con discapacidad.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, cuando a la vista de las características del proyecto, éste no incida en la accesibilidad, no será necesaria dicha memoria, circunstancia que se acreditará mediante certificación del órgano de contratación.

**Disposición adicional sexta.** *Prevención de deficiencias y de intensificación de discapacidades.*

Sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a las demás administraciones públicas, el Gobierno, en el ámbito de sus respectivas competencias, elaborará cuatrienalmente un plan nacional de prevención de deficiencias y de intensificación de discapacidades en los términos previstos en el artículo 11. El plan se presentará a las Cortes Generales para su conocimiento, y se les informará anualmente de su desarrollo y grado de cumplimiento.

[ . . . ]

**Disposición final primera.** *Título competencial.*

1. Esta ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva del Estado para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, conforme al artículo 149.1.1.ª de la Constitución.

2. La sección 2.ª del capítulo II del título II se dicta, además, al amparo de la competencia del Estado en materia de legislación procesal, conforme al artículo 149.1.6.ª de la Constitución.

3. El capítulo II del título III sólo será de aplicación a la Administración General del Estado.

**Disposición final segunda.** *Formación en diseño universal o diseño para todas las personas.*

En el diseño de las titulaciones de Formación Profesional y en el desarrollo de los correspondientes currículos se incluirá la formación en «diseño para todas las personas».

Asimismo, en el caso de las enseñanzas universitarias, el Gobierno fomentará que las universidades contemplen medidas semejantes en el diseño de sus titulaciones.

**Disposición final tercera.** *Desarrollo reglamentario.*

1. El Gobierno, previa consulta al Consejo Nacional de Discapacidad y a las comunidades autónomas, dictará cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de esta ley.

2. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno aprobará unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, según lo previsto en el artículo 29, para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público por las personas con discapacidad.

# § 30

## Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 267, de 8 de noviembre de 1978
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1978-27765

La legislación reguladora de la actuación del Estado en materia de vivienda se ha producido a través de una pluralidad de normas sucesivas creadoras de diferentes sistemas de fomento y protección. El último intento legislativo de alcance general fue el de la Ley de Vivienda Social de mil novecientos setenta y seis.

La multiplicidad de regímenes aplicables, la minuciosa regulación sobre los distintos tipos de viviendas y la ausencia de un sistema financiero que respaldase ese intento legislativo ha determinado, entre otras circunstancias, un deterioro progresivo de la oferta de viviendas de protección oficial, a pesar de todos los intentos realizados para simplificar el sistema y promover la financiación por parte de las instituciones de ahorro.

La situación descrita determina la necesidad de dictar con urgencia las disposiciones de carácter coyuntural contenidas en el presente Real Decreto-ley que permitan la reactivación del sector, determinando también una reducción de las cotas de desempleo alcanzadas en la construcción. Todo ello sin olvidar que la pluralidad perseguida es la de desarrollar una política de vivienda que se fundamenta en criterios de simplificación administrativa, de máxima liberalización del mercado, y ayuda estatal a las familias con unos bajos niveles de rentas, criterios que permitirán alcanzar la finalidad social que se pretende, no siempre conseguida en razón, precisamente, del olvido de tales principios.

En tal sentido, el Real Decreto-ley establece una sola categoría y un único régimen legal para todas las viviendas de protección oficial; establece un procedimiento simplificado; articula un decidido estímulo a la dedicación de fondos de financiación en condiciones privilegiadas para promotores y adquirentes, como transición hacia una nueva concepción del sistema financiero de la vivienda basado en la creación de un amplio marcado secundario de hipotecas; establece una ayuda económica personal para el acceso a la vivienda de las familias con más bajos niveles de renta, y, en fin, regula el régimen de infracciones y de su sanción.

La disposición enlaza y se integra en un amplio campo de disposiciones y medidas dirigidas a corregir los factores estructurales que han conducido a la situación descrita. La reforma de la política de suelo, de fomento de la construcción de viviendas para arrendamientos, la reorganización del Instituto Nacional de la Vivienda son medidas que, junto al presente Real Decreto-ley, determinan la iniciación de una acción estatal sobre la vivienda ajustada a la realidad social y que tiene en cuenta la misma.

Sin embargo, la urgencia en dar solución a la situación existente, mediante el oportuno cauce legal, no puede eludir la debida consideración de los múltiples aspectos que presenta

una política integral de la vivienda, y, por ello, en las disposiciones finales de esta norma, el Gobierno adquiere el compromiso de elaborar y someter a las Cortes un Proyecto de Ley sobre Protección Pública de la Vivienda.

Las disposiciones transitorias pretenden evitar cualquier solución de continuidad con los sistemas vigentes, evitando posibles vacíos legislativos.

En su virtud, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día uno de septiembre de mil novecientos setenta y ocho, en uso de la autorización que concede el artículo trece de la Ley Constitutiva de las Cortes Españolas, texto refundido, aprobado por el Decreto de veinte de abril de mil novecientos sesenta y siete, y oída la Comisión a que se refiere el número uno de la disposición transitoria segunda de la Ley uno/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de enero, para la Reforma Política,

DISPONGO:

**Artículo primero.**

Las disposiciones del presente Real Decreto-ley serán aplicables a la construcción, financiación, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas que en la misma se regulan.

Existirá una única categoría de viviendas de protección oficial, que serán aquellas que, dedicadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados y cumplan las condiciones, especialmente respecto a precios y calidad, que se señalen en las normas de desarrollo del presente Real Decreto-ley y sean calificadas como tales.

El régimen legal relativo al uso, conservación y aprovechamiento de estas viviendas durará treinta años, a partir de su calificación.

**Artículo segundo.**

Podrán ser promotores de viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

**Artículo tercero.**

Podrán ser propietarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas. Únicamente podrán ser usuarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas.

**Artículo cuarto.**

Tendrán la consideración de Entidades financieras para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial: Los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, las Cajas de Ahorros Confederadas y la Ceja Postal de Ahorros, Cooperativas de Crédito, el Banco Hipotecario de España y el Banco de Crédito a la Construcción.

Estas Entidades financieras u otras Entidades públicas a las que se atribuya esta competencia podrán conceder préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial.

El Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía, regulará el régimen jurídico-financiero relativo a las condiciones de los préstamos así como de las operaciones de captación de recursos aplicables a loe mismos por cualquiera de los medios admitidos en derecho.

A tal efecto, y sin perjuicio de otros medios que pudieran establecerse, se autoriza al Banco Hipotecario de España y al Banco de Crédito a la Construcción para emitir cédulas hipotecarias y bonos hipotecarios, con los limites que para cada emisión sean fijados por el Gobierno.

No serán de aplicación a dichas cédulas y bonos hipotecarios lo dispuesto en el número diez del artículo veintiuno del Código de Comercio, ni en el capítulo VII de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, de diecisiete de julio de mil novecientos cincuenta y uno.

El capital y los intereses de las cédulas y bonos a que se refieren los apartados anteriores estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción, por todas las hipotecas que en cualquier tiempo se bayeta constituido o se constituyan a favor del Banco emisor y sobre los bienes del mismo.

Las Cédulas y bonos hipotecarios a que se refieren los apartados anteriores llevarán aparejada ejecución para el cobro de capital y de los intereses después de su vencimiento. Los portadores de los títulos no podrán, sin embargo, ejercitar otras acciones que aquellas de que puedan hacer uso directamente contra los Bancos emisores.

**Artículo quinto.**

Se establece una ayuda económica personal para posibilitar el acceso a las viviendas de protección oficial en favor de los adquirentes y usuarios que cumplan loa requisitos personales y de tipo de vivienda que se establezcan en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto-ley, las cuales regularán igualmente la cuantía y condiciones de dichas ayudas.

La ayuda económica personal podrá adoptar las modalidades de préstamo, son o sin interés, para la adquisición y de subvención para arrendamiento, y se fijarán en función del nivel de renta y de la composición familiar, atendiendo preferentemente las familias más necesitadas.

Las ayudas económicas personales para el acceso a las viviendas de protección oficial, que serán compatibles con los préstamos a que se refiere el artículo cuarto, serán concedidas por el Estado con cargo a sus créditos presupuestarios, dentro de los límites que anualmente se establezcan, y por el Banco Hipotecario da España y el Banco de Crédito a la Construcción con arreglo a sus disponibilidades anuales, u otras Entidades públicas a las que se atribuya esta competencia.

**Artículo sexto.**

Los promotores y adquirentes de viviendas de protección oficial gozarán de cuantas exenciones y bonificaciones tributarias se establezcan en los artículos once, doce, trece, catorce y quince del texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Real Decreto dos mil novecientos sesenta/mil novecientos setenta y seis, de doce de noviembre.

**Artículo séptimo.**

El régimen de disfrute de las viviendas de protección oficial podrá ser:

a) Arrendamiento.
b) Propiedad.

El acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que los particulares construyan, individualmente por sí o colectivamente a través de cooperativas para asentar en ellas su residencia familiar.

**Artículo octavo.**

Las infracciones a las normas que regulan el régimen legal de viviendas de protección oficial, serán sancionadas administrativamente.

Las infracciones se clasificarán en leves, graves o muy graves, y su determinación se hará reglamentariamente.

Las sanciones aplicables en cada una de ellas serán adecuadas a la naturaleza y trascendencia de las infracciones cometidas y sin perjuicio de las demás que sean de aplicación.

a) Multa de cinco mil a cincuenta mil pesetas para las leves.
b) Multa de cincuenta mil hasta doscientas cincuenta mil pesetas para las graves.
c) Multa de doscientas cincuenta mil hasta un millón de pesetas para las muy graves.

Si en un solo expediente se estimaren faltas de distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción. Del mismo modo, cuando la falta o faltas afecten a varias viviendas, podrán imponerse tantas sanciones como faltas se hayan cometido en cada vivienda.

Cuando la infracción cometida consista en la percepción de precio superior al legalmente autorizado, podrá reducirse la sanción a imponer, sin que en ningún caso sea inferior al quíntuplo de la diferencia entre el precio percibido y el precio legal, cuando se trate de arrendamiento, o al duplo de dicha diferencia en los casos de compraventa.

En todo caso, la graduación de la cuantía a imponer tendrá especialmente en cuenta el daño producido y el enriquecimiento injusto obtenido.

La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa establecidas en el artículo ciento cuatro de la Ley de Procedimiento Administrativo, autorizándose en cualquier caso a la Administración Pública a imponer multas coercitivas encaminadas a conseguir el cumplimiento de las resoluciones recaídas en expediente sancionador, así como a la ejecución subsidiaria de las mismas, de conformidad con la naturaleza de la obligación impuesta.

La cuantía de cada multa coercitiva a imponer, podrá alcanzar hasta el cincuenta por ciento del importe de la multa impuesta en el expediente sancionador de referencia, salvo cuando se trate de resoluciones que impongan a los infractores la obligación de realizar obras, en cuyo caso la cuantía podrá alcanzar hasta el veinte por ciento del importe estimado de las obras que el infractor esté obligado a ejecutar. La competencia para su imposición corresponderá: a los Delegados provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo cuando su cuantía no sea superior a cien mil pesetas, al Director general de Arquitectura y Vivienda hasta el límite de quinientas mil pesetas, al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo las que no excedan de cinco millones de pesetas, y a propuesta de éste, al Consejo de Ministros las de cuantía superior.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.**

El Gobierno, en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, remitirá a las Cortes un Proyecto de Ley sobre Protección Pública a la Vivienda.

**Segunda.**

Gobierno, en el plazo de quince días a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, promulgará el Real Decreto que desarrolla la presente disposición.

**Tercera.**

Las referencias a viviendas sociales que se contienen en el artículo quinto del texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Real Decreto dos mil novecientos sesenta/mil novecientos setenta y seis, de doce de noviembre, se entenderán referidas a las viviendas de protección oficial objeto del presente Real Decreto-ley.

**Cuarta.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto-ley.

**Quinta.**

Del presente Real Decreto-ley se dará cuenta inmediata a las Cortes.

**Sexta.**

Quedan a salvo los derechos adquiridos al amparo de la legislación anterior.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.**

Durante el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente disposición, podrán iniciarse expedientes de viviendas de protección oficial acogiéndose a la legislación anterior.

**Segunda.**

Las viviendas de protección oficial construidas o en construcción con calificación obtenida al amparo de regímenes anteriores que hayan sido objeto de contrato de compraventa o promesa de venta, seguirán rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva.

Excepcionalmente cuando la vivienda objeto del contrato sea una vivienda acogida a la legislación de viviendas sociales, y el adquirente no haya tenido acceso a la financiación prevista en dicha legislación, podrá acogerse a lo establecido en el presente Real Decreto-ley y disposiciones que lo desarrollen siempre que medie consentimiento de las partes.

**Tercera.**

Durante el plazo de nueve meses a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, podrán acogerse a lo dispuesto en la presente disposición las viviendas de protección oficial de expedientes calificados al amparo de los regímenes anteriores y que no hubiesen sido objeto de cesión por cualquier titulo, así como los ya iniciados en la fecha de publicación del presente Real Decreto-ley o los que se inicien de acuerdo con la disposición transitoria primera.

**Cuarta.**

Los titulares de calificación subjetiva de vivienda social que no hayan suscrito compromiso alguno para acceder a una vivienda social, podrán acceder a la ayuda económica personal establecida en el presente Real Decreto-ley.

**Quinta.**

Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes anteriores a este Real Decreto-ley, se someterán al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y al sancionador establecido en este Real Decreto-ley, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes que será establecido en las respectivas calificaciones.

Igualmente, estas viviendas gozarán de los beneficios tributarios que les correspondan con arreglo a su calificación definitiva.

**Sexta.**

Las Sociedades actualmente inscritas en el Registro Especial de Entidades Inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus Estatutos, que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a este Real Decreto-ley.

**Séptima.**

En cualquier caso, las viviendas que en función de lo establecido en las disposiciones anteriores se acojan al presente Real Decreto-ley, deberán cumplir con las condiciones de superficie establecidas en el artículo primero de esta disposición, y con las de precio y calidad que se determinen en desarrollo del presente Real Decreto-ley.

**INFORMACIÓN RELACIONADA:**
- Desarrollada por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre. Ref. BOE-A-1979-1217.

# § 31

## Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo
«BOE» núm. 14, de 16 de enero de 1979
Última modificación: 9 de enero de 1986
Referencia: BOE-A-1979-1217

El Real Decreto-ley treinta y uno/mil novecientos setenta y ocho, de treinta y uno de octubre, establece las bases necesarias para desarrollar una política de vivienda de protección oficial adaptada a la presente situación coyuntural socioeconómica, tratando de fomentar la construcción y la oferta de viviendas, al mismo tiempo que potencia la capacidad adquisitiva de las familias con menores niveles de renta, con lo que se amplía el ámbito de la demanda capaz para acceder, por la vía de la adquisición o del arrendamiento, al disfrute de una vivienda digna.

El nuevo concepto de vivienda de protección oficial se desarrolla mediante el presente Real Decreto, en el que, para tales viviendas, se delimita el ámbito de su aplicación, así como se precisan su destino, superficie, diseño y calidad. Se define asimismo el módulo económico que servirá a los efectos de la fijación de los precios de renta y venta máximos de una única categoría de viviendas de protección oficial.

La disposición distingue claramente dentro del régimen de protección oficial la promoción pública de la privada, delimitando un tratamiento diferenciado en concordancia con la finalidad que a cada una de ellas le es propia.

El sistema de financiación que la presente disposición regula contempla simultáneamente la existencia de préstamos a promotores y adquirentes: posibilita a estos últimos, en determinados casos, el disfrute de una ayuda económica personal, y favorece especialmente a las promociones privadas de viviendas sin ánimo de lucro.

En el Real Decreto se establece de forma precisa el régimen legal aplicable y el procedimiento de tramitación de los expedientes, a fin de agilizar los mecanismos de actuación del sistema, sin que ello implique ausencia del necesario control en la calidad de la edificación.

Concepto nuevo desarrollado en este Real Decreto es el de la ayuda económica personal a favor de los adquirentes o usuarios de viviendas con determinados niveles de renta, y cuya cuantía y alcance considera la composición familiar. El apoyo financiero para estas ayudas se concreta en las Entidades oficiales de crédito y en los Presupuestos Generales del Estado.

La promoción pública de viviendas de protección oficial se presenta con clara intención de descentralización al dar entrada en ella a los Entes públicos territoriales, a quienes se pueden atribuir determinadas competencias en esa materia.

El Instituto Nacional de la Vivienda, como Órgano especializado del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para la promoción pública de viviendas, ensancha sus posibilidades de gestión a través de la adquisición directa de viviendas y la suscripción de convenios con Entidades de carácter público, cumpliendo en todo caso el fin de atender prioritariamente a la eliminación del chabolismo y de la infravivienda, y posibilitando el acceso –en compra o alquiler– a las familias con menores niveles de renta.

La introducción de una mayor libertad de actuación para los promotores de viviendas de protección oficial junto con la mayor exigencia en el cumplimiento de las obligaciones inherentes a los adquirentes y usuarios de estas viviendas, justifica una intensificación del régimen sancionador para corregir las infracciones que se cometan.

Por último, las disposiciones transitorias abren con amplitud la vía de integración en el nuevo sistema de viviendas de protección oficial para las situaciones derivadas de los sistemas todavía vigentes y, al propio tiempo, respeta la libertad de opción de los promotores para continuar con los sistemas anteriores durante un cierto período de tiempo, y sin merma del derecho adquirido.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su sesión del día diez de noviembre de mil novecientos setenta y ocho,

DISPONGO:

## CAPÍTULO PRIMERO

## La vivienda de protección oficial

**Artículo uno.** *Concepto.*

Se entenderá por vivienda de protección oficial la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o por otros Entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia.

Siempre que en el presente texto y disposiciones que lo desarrollen se haga uso de la expresión «vivienda de protección oficial» se referirá a las viviendas que se inicien al amparo de esta disposición o que se acojan a la misma.

**Artículo dos.** *Ámbito dé aplicación.*

La protección oficial, en las condiciones que para cada caso se establecen a continuación, se extenderá también:

A) A los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda, siempre que su superficie útil no exceda del 30 por 100 de la superficie útil total. Estos locales de negocio habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas.

Cuando un mismo promotor construya más de cien viviendas podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio, en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados par aquellas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se incluya en el mismo proyecto.

> Téngase en cuenta que se deroga el apartado A) en cuanto se oponga a lo dispuesto en el art. 2 del Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, según establece su disposición final segunda. Ref. BOE-A-1980-4552.

B) A los talleres de artesanos y los anejos de las viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, cuyo presupuesto de ejecución material no exceda de la mitad del importe del

mismo presupuesto de las viviendas ni el coste de ejecución material del metro cuadrado de superficie útil exceda del de la vivienda.

C) A las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y, en general, todas aquellas obras destinadas a equipamiento social, siempre que formen parte de núcleos de población constituidos al menos en un cincuenta por ciento por viviendas de protección oficial.

Cuando, en cumplimiento de Io dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyen en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a afectos de determinar los precios de venta o renta de las viviendas: más no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo uno de este Real Decreto. En el caso de que los garajes no están vinculados a las viviendas, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior se aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de uno coma cincuenta metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas. En cualquier caso, el precio de venta o renta de los mismos no podrá exceder de un diez por ciento del precio total de la vivienda.

D) A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del quince por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Cuando se proyecten grupos no inferiores a quinientas viviendas podrá extenderse la protección a los terrenos y obras de urbanización del conjunto que guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas. En estos casos, el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del veinte por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil total de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

**Artículo tres.** *Destino.*

Las viviendas de protección oficial habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso.

A tal efecto se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge o los parientes, de uno u otro, basta el tercer grado, que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Asimismo se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa.

La suspensión de la obligación de ocupar la vivienda que, de acuerdo con lo establecido en el Decreto mil veintisiete/mil novecientos setenta, de veintiuno de marzo, asiste al emigrante, se extenderá por todo el tiempo que el mismo permanezca en el extranjero por razón de trabajo.

**Artículo cuatro.** *Superficie útil.*

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos, u otros hasta un máximo del diez por ciento de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales

verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno coma cincuenta metros cuadrados.

Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al ciento por ciento.

En el caso de las edificaciones a las que se extienda la protección oficial de acuerdo con el artículo segundo del presente Real Decreto, se entenderá por superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por cero coma ochenta.

**Artículo cinco.** *Normas de diseño y calidad.*

Las viviendas de protección oficial deberán cumplir con las normas técnicas de diseño y calidad que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo apruebe en desarrollo de este Real Decreto.

**Artículo seis.** *Módulo.*

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, mediante Orden ministerial, determinará áreas geográficas homogéneas en razón a distintos factores que intervienen en la formación del precio de la vivienda, y fijará el módulo (M) aplicable a cada una de dichas áreas.

Dicho módulo (M) servirá de base para establecer los precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial.

El módulo será revisado periódicamente, al menos una vez al año, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$K_t = 0{,}35 \frac{H_t}{H_o} + 0{,}40 \frac{M_t}{M_o} + 0{,}25$$

Los símbolos empleados en esta fórmula tienen la significación siguiente:

| | |
|---|---|
| $K_t$ = | Coeficiente de revisión para obtener el nuevo módulo (M) aplicable, vigente en el perído t. |
| $H_t$ = | Media aritmética de los últimos índices de coste de mano de obra, correspondientes a las provincias pertenecientes a áreas geográficas homogéneas, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de la fecha de comienzo del período t. |
| $H_o$ = | Medía aritmética de los índices de coste de mano de obra, publicados en el «Boletín Oficial del Estado», correspondientes a las provincias pertenecientes a áreas geográficas homogéneas, y anteriores a los que se utilizan para calcular $H_t$ de forma tal que, entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el módulo (M) que se revisa. |
| $M_t$ = | Media aritmética de los últimos índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado», antes de comenzar el período t. |
| $M_o$ = | Media aritmética de los índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» y anteriores a los que se utilizan para calcular $M_t$ de forma tal que, entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el módulo (M) que se revisa. |

**Artículo siete.** *Promotores.*

Podrán ser promotores de viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

La promoción privada de viviendas de protección oficial podrá hacerse con o sin ánimo de lucro. La promoción pública será siempre sin ánimo de lucro.

**Artículo ocho.** *Programación.*

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, elaborará los planes generales y los programas anuales de

viviendas de protección oficial atendiendo a las necesidades y consideraciones socieconómicas de las diversas áreas geográficas.

En la elaboración de dicha programación participarán los Entes públicos territoriales en el ámbito de su competencia.

## CAPÍTULO SEGUNDO

## Las viviendas de protección oficial de promoción privada

### *Sección primera. Régimen legal*

**Artículo nueve.** *Titularidad de la propiedad y del uso.*

Podrán ser propietarios de las viviendas de protección oficiad las personas físicas o jurídicas.

Únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las viviendas de protección oficial.

**Artículo diez.** *Régimen de uso y acceso.*

El régimen de uso de las viviendas de protección oficial podrá ser el de:

a) Arrendamiento.
b) Propiedad.

El acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que, para asentar en ellas su residencia familiar, los particulares construyan, individualmente por sí o colectivamente a través de comunidades de propietarios, cooperativas, o de cualquier otra asociación con personalidad jurídica.

**Artículo once.** *Precio de venta.*

El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial será, para cada área geográfica homogénea, igual o inferior a uno coma dos veces el módulo (M) aplicable, vigente en la fecha de la concesión de la calificación definitiva.

Cuando la celebración del contrato de compraventa tenga lugar con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva, el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil será igual o inferior a uno coma dos veces el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de dicha celebración. Dicho precio podrá revisarse como máximo en la misma proporción en la que se revise el módulo (M) aplicado desde el momento de la celebración del contrato de compraventa hasta el momento de la concesión de la calificación definitiva. Asimismo, las cantidades que, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo ciento catorce del Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho de veinticuatro de julio, hayan sido entregadas a cuenta por el adquirente de la vivienda, se revalorizarán en la misma proporción en que se revisare el precio de venta, desde el momento de la entrega de cada cantidad hasta el momento de la concesión de la calificación definitiva.

Si de la revisión de precios resultare un precio final de la vivienda superior en un veinticinco por ciento al inicialmente pactado, el adquirente podrá instar la resolución del contrato. Las cantidades entregadas a cuenta por el adquirente le serán reintegradas revalorizadas en la misma proporción en que se hubiere revisado el módulo (M), aplicable, vigente desde el momento de la entrega de cada cantidad hasta el momento de la resolución del contrato de compraventa.

El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la cédula de calificación definitiva de una vivienda de protección oficial permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de dicha calificación. Transcurrido ese período, el precio de venta que figura en la cédula de calificación definitiva podrá actualizarse, a efectos de primera transmisión, en la misma proporción en que se revise el módulo (M) aplicable vigente desde el momento de finalizar el período de un año hasta el momento de la celebración del contrato de compraventa o arrendamiento.

Transcurrido el año desde la concesión de dicha calificación, y durante los cuatro siguientes, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial, en segunda o posteriores transmisiones, será igual o inferior al noventa por ciento de uno coma dos por el módulo (M) aplicable vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento.

Del sexto al decimoquinto años, ambos inclusive, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, será igual o inferior al ochenta por ciento de uno coma dos por el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento.

Del decimosexto al trigésimo año, ambos inclusive, el precio de venta de una vivienda de protección oficial, por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, será igual o inferior al setenta por ciento de uno coma dos por el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento.

El precio de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de las edificaciones anejas a la vivienda a que se refiere el artículo segundo, será en cada situación, como máximo, el sesenta por ciento del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, de la vivienda a la que se encuentren asociadas inseparablemente.

**Artículo doce.** *Renta.*

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial vendrá determinada por un porcentaje que por Orden ministerial establecerá el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicable al precio de venta que, de acuerdo can el artículo once del presente Real Decreto, corresponda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

Las rentas de las viviendas de protección oficial así establecidas podrán ser revisadas bienalmente con arreglo a las modificaciones que en ese período experimente el índice del subgrupo tres punto uno, «Viviendas en alquiler», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Los Patronatos de Casas Militares, afectos al Ministerio de Defensa, así como los de las Fuerzas de Seguridad del Estado, se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

**Artículo trece.** *Contrato.*

Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección oficial deberán incluir las cláusulas que al efecto se establezcan por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de que las partes contratantes puedan pactar las que consideren oportuno respecto de aspectos no previstos en las cláusulas antes mencionadas. Dicha obligación será directamente exigida a los vendedores y arrendadores de viviendas de protección oficial.

Los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas de protección oficial habrán de visarse por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo ciento dieciséis del Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio, a petición del vendedor o arrendador,

Los Patronatos de Casas Militares afectos al Ministerio de Defensa, así como los de las Fuerzas de Seguridad del Estado, se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

**Artículo catorce.** *Entrega y ocupación.*

Los promotores de viviendas de protección oficial, siempre que medie contrato, vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y a instancia del promotor, siempre que medie justa causa.

De la entrega de llaves deberá dejarse constancia por las partes en un documento, del que el vendedor o el arrendador dará traslado a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de quince días a partir de la entrega de llaves.

Los adquirentes o los arrendatarios de las viviendas de protección oficial deberán proceder a su ocupación en el plazo de tres meses, contados desde la entrega de llaves o de un mes cuando se trate de viviendas de promoción pública, salvo que medie justa causa.

**Artículo quince.** *Elevación a escritura pública.*

Los promotores estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación.

Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato.

De la elevación a escritura pública deberá dejarse constancia por el vendedor mediante entrega de copia simple de la misma en la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de quince días.

Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediando justa causa, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá prorrogar el plazo de elevación de escritura pública.

***Sección segunda. Tramitación***

**Artículo dieciséis.** *Calificación provisional.*

Los promotores de viviendas de protección oficial deberán presentar en la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo solicitud de calificación provisional, que tendrá consideración de trámite inicial, y a la que deberá adjuntar el proyecto básico de edificación, definido en el Decreto dos mil quinientos doce/mil novecientos setenta y siete, de diecisiete de junio, y el compromiso de cumplir con las exigencias establecidas para las viviendas de protección oficial. Igualmente deberá acompañar los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.

b) Certificado expedido por el Ayuntamiento, en el que consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si la tuviere, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.

c) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En el caso de que los solicitantes no sean los propietarios de los terrenos acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.

d) Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias que fueran exigibles por el planeamiento urbanístico, si lo hubiere, .y, en su caso, por la Ley del Suelo, y habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.

Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerara otorgada a todos las efectos. A solicitud del promotor, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo extenderá el oportuno certificado de calificación provisional en el plazo improrrogable de treinta días, pudiendo dirigirse el interesado, desde esa fecha, a las Entidades de crédito públicas o privadas en solicitud de concesión de la financiación cualificada establecida por la presente disposición y normas que la desarrollen.

**Artículo diecisiete.** *Solicitud de calificación definitiva.*

Los promotores de viviendas de protección oficial dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional, a que se refiere el artículo

anterior, para presentar la solicitud de calificación definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo arriba mencionado, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de veinticuatro meses, desde la iniciación de cada una de ellas, para presentar la solicitud de calificación definitiva correspondiente.

Con carácter excepcional la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá prorrogar las plazos indicados, a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido.

Los promotores de viviendas de protección oficial vendrán obligados a poner en conocimiento de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo el comienzo y el final de las obras, dentro de las quince días siguientes a la fecha en que se produzcan los mismos, mediante certificación extendida al efecto por el Arquitecto-Director de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras, en el mismo plazo, en cada una de ellas.

La solicitud de calificación definitiva de viviendas de protección oficial deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Licencia Municipal de obras.

b) Proyecto de ejecución final, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, aprobado, en su caso, por la Oficina de Supervisión de Proyectos a que se refiere la Ley de Contratos del Estado, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.

c) Justificación de haberse practicado, en el Registro de la Propiedad, la inscripción de la escritura declarativa de la obra nueva comenzada.

d) Certificado del Arquitecto-Director, acreditando que las obras en edificación están terminadas, que las de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización, y que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas de diseño y calidad establecidas para las viviendas de protección oficial.

e) El que acredite que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.

f) Los contratos de compraventa, en su caso, suscrito y visados, por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en los que expresamente se fije el precio de venta que en virtud del compromiso contraído corresponde a cada vivienda.

g) Relación de los adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta, junto con los justificantes de las cantidades entregadas y fecha de las entregas realizadas hasta la solicitud de la calificación definitiva así como de la autorización preceptiva para su percepción de acuerdo con lo establecido en el artículo ciento catorce del Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio.

**Artículo dieciocho.** *Concesión de la calificación definitiva.*

Previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o el Ente público territorial a quien se atribuya aquella competencia, inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra realizada.

Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otra causa, subsanable, que impidiera el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo comunicará al promotor el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva. En caso de llegar a ser subsanados los defectos, para la fijación del precio de venta a que se refiere el primer párrafo del artículo once del presente Real Decreto, se considerará la fecha de la comunicación al promotor de las deficiencias observadas, y no la de la concesión de la calificación definitiva.

La calificación definitiva de las viviendas de protección oficial se concederá mediante la expedición de una cédula por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, así como por los Entes públicos territoriales a quienes se atribuya esa competencia, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el presente Real Decreto y demás disposiciones que lo desarrollen.

En la cédula de calificación definitiva constará el precio de venta de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo once del presente Real Decreto, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva.

La Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo vendrá obligada a dictar resolución sobre la solicitud de calificación definitiva, en el plazo máximo de tres meses a partir de su presentación.

Cuando la construcción se haya efectuado por fases, la calificación definitiva se otorgará, en su caso, independientemente para cada una de las fases.

**Artículo diecinueve.** *Denegación de la calificación definitiva.*

La denegación de la calificación definitiva por parte de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo será siempre motivada y susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

Los adquirentes de viviendas de protección oficial, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva por causas imputables al promotor, podrán optar entre:

a) Resolver el contrato, lo cual llevará implícito la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, que a tal efecto deberán revalorizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio de venta de la vivienda desde el momento de la entrega de cada una de dichas cantidades hasta el momento de la resolución del contrato.

b) Solicitar de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta, y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva, dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto les sea fijado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor, determinado de acuerdo con lo establecido en el artículo once, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

El préstame base al promotor cuando no existan adquirentes o cuando existiendo opten por solicitar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, y en el caso de haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por la cuantía entregada y será de cargo exclusivo del promotor, que deberá abonarlo junto con la cantidad correspondiente a la diferencia del tipo de interés entre el aplicable a estos préstamos y las condiciones de mercado pactadas para tal caso entre la Entidad prestamista y el promotor.

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor, siempre que por los adquirentes se inste la rehabilitación del expediente, llevará consigo la subrogación de los compradores en el préstamo base concedido/al promotor.

**Artículo veinte.** *Modificación de la calificación definitiva.*

La calificación definitiva, una vez concedida, sólo podrá ser modificada o anulada mediante los requisitos señalados en el título V de la Ley de Procedimiento Administrativo y ejercitando, en su caso, los correspondientes recursos ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Queda a salvo la realización de obras de modificación, mejora o reforma de las viviendas a que la calificación definitiva se refiera, en las condiciones establecidas en el artículo ciento dieciocho del Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio, en cuyo supuesto la modificación se llevará a cabo por resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Urbanismo y previa la pertinente inspección de sus Servicios competentes.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la cédula de calificación definitiva, darán lugar a la rectificación de la misma, que se llevará a efecto por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo mediante diligencia extendida en la propia cédula.

***Sección tercera. Financiación***

**Artículo veintiuno.** *Entidades financieras.*

El Banco Hipotecario de España, el Banco de Crédito a la Construcción, los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, las Cajas de Ahorros Confederadas, la Caja Postal de Ahorros y las Cooperativas de Crédito, podrán actuar como Entidades financieras en orden a la promoción y acceso a las viviendas de protección oficial.

Estas Entidades financieras, u otras Entidades públicas a las que se atribuya esta competencia, podrán conceder préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial.

El Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía, regulará el régimen jurídico-financiero relativo a las condiciones de los préstamos, así como el de las operaciones de captación de recursos aplicables a los mismos por cualquiera de los medios admitidos en Derecho.

Anualmente, el Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía, establecerá el programa de financiación de viviendas de protección oficial de promoción privada,

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecerá a su vez el programa anual de promoción de viviendas de protección oficial adecuado al programa de financiación aprobado por el Gobierno.

En el presupuesto del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo se consignarán las cantidades necesarias para el cumplimiento de los aspectos financieros del programa anual de viviendas de protección oficial que corra a cargo del Presupuesto del Estado.

**Artículo veintidós.** *Cédulas hipotecarias.*

A efectos de la financiación de las viviendas de protección oficial, se autoriza al Banco Hipotecario de España y al Banco de Crédito de la Construcción para emitir cédulas hipotecarias y bonos hipotecarios, con los límites que para cada emisión sean fijados por el Gobierno, dentro de los límites señalados en los respectivos programas anuales de actuación, inversiones y financiación a los que hace referencia el artículo ochenta y siete de la Ley once/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de enero, General Presupuestaria.

No serán de aplicación a dichas cédulas lo dispuesto en el número diez del artículo veintiuno del Código de Comercio, ni en el capítulo VII de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas de diecisiete de julio de mil novecientos sesenta y uno.

El capital y los intereses de las cédulas, a que se refieren los apartados anteriores, estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción, por todas las hipotecas que en cualquier tiempo se hayan constituido o se constituyan a favor del Banco emisor y sobre los bienes del mismo.

**Artículo veintitrés.** *Financiación cualificada:.*

La financiación cualificada de las viviendas de protección oficial adoptará la forma de préstamos con interés, en las condiciones determinadas en el presente Real Decreto y en las que se establezcan en las normas de desarrollo del mismo.

**Artículo veinticuatro.** *Préstamo base al promotor y al adquirente.*

La calificación provisional de las viviendas de protección oficial posibilitará a los promotores la obtención de préstamos base cualificados, en los cuales los adquirentes se subrogarán a partir del momento de elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa y pasarán a tener la consideración de préstamos al adquirente.

El préstamo base al promotor, por metro cuadrado de superficie útil, podrá ser de hasta el setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la calificación definitiva.

Los promotores que promuevan viviendas para su cesión en compraventa sólo podrán percibir cantidades efectivas del total del préstamo concedido, en cuantía de hasta el cuarenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión del préstamo, en tanto no exista adquirente con contrato de compraventa visado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo: A partir de la

celebración del contrato de compraventa el promotor podrá percibir cantidades, por metro cuadrado de superficie útil, de hasta el setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión del préstamo. El disfrute del préstamo base en cuantía, por metro cuadrado de superficie útil, del setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la calificación definitiva, tendrá lugar cuando se produzca la elevación a escritura pública del contrato y consiguientemente la subrogación del adquirente, en el préstamo del promotor en su cuantía máxima.

Cuando se trate de promotores sin ánimo de lucro que construyan, por sí o colectivamente, viviendas para asentar en ellas su residencia familiar, o bien cuando las viviendas, para cuya promoción, ya sea con o sin ánimo de lucro, se solicita el préstamo base, se destinen al arrendamiento, el promotor no podrá retirar cantidades, por metro cuadrado de superficie útil, superiores al setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión del préstamo, en tanto no se practique la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en el Registro de la Propiedad.

A estos efectos, en el momento de la solicitud del préstamo base se dejará constancia por el promotor, mediante declaración jurada, del compromiso que está dispuesto a asumir.

En el caso de viviendas destinadas a arrendamiento, y siempre que el promotor sea un Patronato de Casas Militares afecto al Ministerio de Defensa, o se trate de los Patronatos de la Fuerza de Seguridad del Estado, el préstamo base podrá serlo en cuantía del ochenta y cinco por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de concesión de la calificación definitiva.

**Artículo veinticinco.** *Préstamo base directo al adquirente.*

Los adquirentes podrán obtener directamente préstamos base para la adquisición de viviendas de protección oficial en cuantía, por cada metro cuadrado de superficie útil, de hasta el setenta por ciento del módulo (M) aplicable vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva, cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

a) Que no se hubiese concedido previamente préstamo base al promotor para la construcción de la vivienda a adquirir.

b) Que la vivienda a adquirir lo sea en primera transmisión.

c) Que se haya celebrado contrato de compraventa entre el adquirente y el promotor de la vivienda para cuyo acceso se solicita el préstamo,

**Artículo veintiséis.** *Tratamiento cualificado del préstamo base.*

Los préstamos base otorgados por las Entidades financieras para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial gozarán de un trato cualificado, consistente en:

a) Tipo de interés fiiado por el Ministerio de Economía o, a su propuesta, por acuerdo del Consejo de Ministros, para el caso de los concedidos por las Entidades oficiales de crédito.

b) Exenciones y bonificaciones tributarias que en cada caso sean aplicables.

c) Garantía de primera hipoteca, o la que pudieran exigir al prestatario las Entidades oficiales de crédito.

d) Plazo de amortización no inferior a doce años más un período de carencia que por el Ministerio de Economía se determinará, en su caso, en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto.

e) Seguro de amortización del préstamo para el caso de fallecimiento del titular del mismo, a concertar éste con el Instituto Nacional de Previsión, o con otra Entidad aseguradora legalmente capacitada.

**Artículo veintisiete.** *Computabilidad del préstamo base.*

Los préstamos base concedidos por los Bancos inscritos en el registro de Bancos y Banqueros, en la cuantía señalada en el artículo veintidós, serán computables en el porcentaje de efectos especiales del coeficiente de inversión.

Asimismo tendrán la consideración de préstamos de regulación especial los otorgados por las Cajas de Ahorras Confederadas y la Caja Postal de Ahorros con igual finalidad y dentro de los mismos límites.

**Artículo veintiocho.** *Prioridades en la concesión del préstamo base.*

Las Entidades oficiales de crédito concederán préstamos base siguiendo este orden de prioridad:

Primero.–A los promotores de viviendas de protección oficial, sin ánimo de lucro cuando el coste de la vivienda y consiguientemente su precio de venta por metro cuadrado de superficie útil sea igual o inferior al módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva; y siempre que, como, mínimo, el setenta y cinco por ciento de las viviendas de la promoción para las que se solícita el préstamo vayan destinadas a titulares de ayuda económica personal.

Segundo.–A los promotores de viviendas de protección oficial, con o sin ánimo de lucro, cuyo precio de venta o cuyo coste, respectivamente, del metro cuadrado de superficie útil cumpla lo establecido en el apartado anterior.

Tercero.–A los demás promotores de viviendas de protección oficial en los que no concurran las circunstancias de los apartados primero y segundo.

A estos efectos, en el momento de la solicitud del préstamo base, se dejará constancia del compromiso del promotor mediante declaración jurada de aquello a que se compromete, de acuerdo con lo establecido en este artículo, para obtener una determinada prioridad en la obtención del préstamo base en las Entidades oficiales de crédito.

**Artículo veintinueve.** *Derechos sobre préstamos base.*

Se autoriza al Banco Hipotecario de España y al Banco de Crédito a la Construcción a que, mediante concierto con las Cajas de Ahorros Confederadas, la Caja Postal de Ahorros, las Cooperativas de Crédito o los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, adquieran los derechos sobre los préstamos base de aquellos titulares beneficiarios de ayuda económica personal, a que se refiere el capítulo II del presente Real Decreto, mediante la entrega, en contraprestación, de cédulas hipotecarias emitidas por las Entidades oficiales de crédito mencionadas, las cuales serán computables como lo son los préstamos base.

### *Sección cuarta. Ayuda económica personal para el uso y acceso a viviendas de protección oficial*

**Artículo treinta.** *Concepto.*

Como complemento de la financiación cualificada a que se refiere la sección tercera del capítulo II del presente Real Decreto, se establece la ayuda económica personal para el uso y acceso a las viviendas de protección oficial en favor de las familias que reúnan las condiciones establecidas en el artículo treinta y uno, con los límites que se establecen en el artículo treinta y tres, del presente Real Decreto, y que consistirá en un sistema de préstamos y subvenciones otorgados por el Estado y las Entidades oficiales de crédito, destinadas a facilitar el cumplimiento de las obligaciones económicas contraídas para la adquisición o el arrendamiento.

El acceso a la propiedad o el disfrute en arrendamiento de las viviendas de protección oficial determinará modalidades diferentes de ayuda económica personal.

En caso de acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, solamente se podrá ser beneficiario de la ayuda económica personal por una única vez. Excepcionalmente, por resolución del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, en cada caso, podrá concederse una segunda ayuda económica personal siempre que la situación determinante de la necesidad de una nueva ayuda lo justifique.

En caso de arrendamiento de una vivienda de protección oficial podrán concederse ayudas económicas personales no sólo en el primer arrendamiento, sino también en otros sucesivos, siempre que la situación determinante del cambio de vivienda no genere indemnización ni obedezca a actuación dolosa o negligente del arrendatario.

**Artículo treinta y uno.** *Requisitos.*

Uno. Para obtener la ayuda económica personal, destinada al acceso a la propiedad o al arrendamiento de una vivienda de protección oficial, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

A) Que los ingresos familiares anuales del beneficiario de la ayuda económica personal y, en su caso, del cónyuge que con él conviva, sean inferiores a dos coma cinco (2,5) veces el salario mínimo interprofesional anual.

B) Que el beneficiarlo carezca de vivienda u ocupe una que no reúna, en el momento de la solicitud, condiciones de habitabilidad, o cuando reuniéndolas, sea notoriamente inadecuada pura sus necesidades.

Se entenderá cumplido el requisito de carecer de vivienda respecto de las personas que vayan a contraer matrimonio y de las que vayan a ser objeto de privación forzosa de la que disfruten, al acreditar, mediante declaración jurada, la futura carencia de vivienda en ambos casos.

C) Que el precio de venta o, en su caso, el coste de adquisición o el valor de adjudicación de la vivienda, no sea superior al precio máximo de venta, que figure en la cédula de calificación definitiva, dividido por uno coma dos (1,2).

D) Que el beneficiario acredite haber celebrado contrato de compraventa, visado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o estar en posesión de documento de promesa de venta u opción de compra, relativos a la vivienda de protección oficial para la que se solicita ayuda económica personal. La no concesión de la ayuda económica personal podrá ser causa resolutoria de dichos contratos, según las condiciones pactadas en los mismos.

En el caso de promoción cooperativa, el beneficiario deberá acreditar su incorporación a la misma, y en el caso de promoción para uso propio, lo hará mediante declaración jurada.

E) Que exista préstamo base concedido sobre la vivienda a cuyo acceso se va a aplicar la ayuda económica personal.

Dos. La falsedad en la declaración de cualquiera de los requisitos implicará la devolución de las ayudas económicas personales percibidas, sin perjuicio de las sanciones que por tal motivo puedan derivarse.

**Artículo treinta y dos.** *Tramitación.*

Las solicitudes de concesión de ayuda económica personal se dirigirán a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras ,Públicas y Urbanismo, por medio del promotor o del adquirente en el caso de acceso a la propiedad; y por medio de propietario o del arrendatario, cuando se trate de ayuda económica personal para el arrendamiento.

El procedimiento de solicitud, tramitación y concesión de las ayudas económicas personales se regulará par Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

**Artículo treinta y tres.** *Recursos financieros.*

Los créditos presupuestarios aplicables al conjunto de préstamos y subvenciones destinados a la ayuda económica personal serán los que anualmente figuren en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

En el programa anual de financiación de viviendas de protección oficial se establecerán el número y las características de las ayudas económicas personales aplicables en dicha anualidad.

A propuesta del Ministerio de Economía, por acuerdo del Consejo de Ministros, se fijarán los fondos crediticios asignados a las Entidades oficiales de crédito para la concesión de los préstamos complementarios establecidos en el presente capítulo.

**Artículo treinta y cuatro.** *Ayuda para el acceso a la propiedad.*

La ayuda económica personal para el acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, estará compuesta, individual o conjuntamente por:

Uno. Un préstamo con interés, complementario del préstamo base.

Dos. Un préstamo sin interés, aplicable al pago parcial de las anualidades de los préstamos base y complementario.

Las condiciones de estos préstamos se establecerán por Orden ministerial conjunta de los Ministerios de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Comercio.

**Artículo treinta y cinco.** *Préstamo complementario.*

Uno. La cuantía del préstamo complementario, para el acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial será un porcentaje del precio de venta o, en su caso, del coste de adquisición o del valor de adjudicación, a que se refiere el artículo treinta y uno, epígrafe uno, apartado C).

El préstamo complementarlo se podrá obtener sobre un determinado número de metros cuadrados de superficie útil de la vivienda adquirida, en relación con la composición familiar, con el máximo de la superficie útil total de la vivienda.

Dos. El préstamo complementarlo podrá otorgarse por las Entidades Oficiales de Crédito cuando el préstamo base se haya concedido previamente por ellas o cuando hayan sido adquiridos sus derechos de acuerdo con lo establecido en el artículo veintinueve de la presente disposición.

**Artículo treinta y seis.** *Préstamo sin interés.*

El préstamo sin interés para el acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, será un porcentaje de los intereses del préstamo base y, en su caso, del complementario, y se aplicará a reducir las anualidades de dichos préstamos a cargo del prestatario.

Las condiciones de este préstamo se graduarán en función de los ingresos familiares del beneficiario.

**Artículo treinta y siete.** *Ayuda para el arrendamiento:.*

Uno. La cuantía de la ayuda económica personal, por metro cuadrado de superficie útil, para subsidiar el arrendamiento de viviendas de protección oficial consistirá en un porcentaje de su renta, aplicable hasta el número de metros cuadrados de superficie útil en relación con la composición familiar según lo previsto en el artículo treinta y cinco del presente Real Decreto.

Dos. Las condiciones para la concesión de las ayudas contempladas en el párrafo anterior serán establecidas en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto.

## CAPÍTULO TERCERO

## La promoción pública de viviendas de protección oficial

### *Sección primera. Promoción*

**Artículo treinta y ocho.** *Concepto.*

La promoción pública de viviendas de protección oficial será la efectuada sin ánimo de lucro por el Estado, a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por aquellos Entes púbicos territoriales a quienes expresamente se atribuya esta competencia dentro de sus respectivos ámbitos territoriales.

**Artículo treinta y nueve.** *Planificación y programación.*

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecerá, en colaboración con el Instituto Nacional de la Vivienda, los planes y programas anuales de las viviendas de promoción pública del Estado, atendiendo a las necesidades derivadas de las peticiones de los Entes públicos territoriales.

A los efectos de programación de nuevas viviendas de promoción pública del Estado se atenderá especialmente:

a) A operaciones de eliminación del chabolismo y de la infravivienda.

b) A construcción de viviendas derivadas de operaciones de remodelación inmobiliaria de grupos de viviendas promovida por el Instituto Nacional de la Vivienda, la Administración del Patrimonio Social Urbano y otros Entes públicos.

**Artículo cuarenta.** *Función promotora del Instituto Nacional de la Vivienda.*

Dentro del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, el Instituto Nacional de la Vivienda es el Organismo especializado que llevará a cabo la promoción de viviendas del Estado por sí o mediante convenio.

**Artículo cuarenta y uno.** *Promoción directa.*

Cuando la promoción pública de viviendas se lleve a cabo directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda corresponderá a este Organismo la gestión completa de la promoción. En este caso el Instituto Nacional de la Vivienda financiará en su totalidad la ejecución de las obras.

Corresponde al Instituto Nacional de la Vivienda la supervisión y la aprobación de los proyectos de construcción, así como la vigilancia e inspección respecto de la ejecución de las obras y la recepción final de las mismas.

**Artículo cuarenta y dos.** *Adquisición de viviendas.*

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá adquirir viviendas edificadas por terceros, en fase de proyecto, de construcción o terminadas, siempre que cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigidas para las viviendas de protección oficial, y cuyo precio de venta al Instituto Nacional de la Vivienda, por metro cuadrado de superficie útil sea igual e inferior al noventa por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la terminación de las obras o en el momento de la adquisición, si ésta tiene lugar con posterioridad a su terminación.

Las viviendas así adquiridas tendrán la consideración de viviendas de protección oficial de promoción pública.

Para la adquisición de viviendas, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá convocar concursos.

**Artículo cuarenta y tres.** *Promoción mediante convenio.*

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá suscribir convenios para la promoción pública de viviendas de protección oficial con los Entes públicos territoriales, directamente o por medio de Patronatos o Sociedades constituidas al efecto, con Empresas mixtas con participación mayoritaria de Entes públicos, y con otras Entidades de carácter público.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a propuesta de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecerá las condiciones básicas que deberán regular la promoción pública de viviendas de protección oficial mediante convenios.

La contratación o ejecución directa de las obras objeto del convenio se ajustará a las normas aplicables a la Entidad u Organismo que resulte titular de la promoción según el propio convenio.

**Artículo cuarenta y cuatro.** *Concursos.*

Para la celebración de los convenios a que se refiere el artículo anterior, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá convocar concursos previos de selección, que se regirán por las bases que a tal efecto apruebe la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

En cualquier caso, serán objeto de especial consideración en la convocatoria y resolución de estos concursos:

a) El nivel de necesidades de vivienda en el área geográfica de actuación.

b) Las condiciones de participación en la promoción, especialmente en cuanto a aportación de suelo y grado de inanciación.

c) Las condiciones de titularidad y uso de las viviendas promovidas, con preferencia para aquellos Entes públicos que adquieran la propiedad de la vivienda y asuman el compromiso de cederlas en régimen de arrendamiento.

**Artículo cuarenta y cinco.** *Alojamientos provisionales.*

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá promover la construcción de alojamientos de utilización temporal.

Estos alojamientos deberán cumplir las normas técnicas de diseño y calidad que para ellos dicte específicamente el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y tendrán la consideración de viviendas de protección oficial, regulándose en todos los aspectos de acuerdo con los preceptos contenidos en la presente disposición y disposiciones de desarrollo, salvo en aquellos a los que se dé un tratamiento específico.

**Artículo cuarenta y seis.** *Expropiación.*

Las promociones incluidas en los planes y programas, a que se refiere el artículo treinta y nueve, llevarán implícita la declaración de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa, conforme a lo previsto en el artículo diez de la Ley de Expropiación Forzosa.

El beneficiario de la expropiación será en todo caso el Ente titular de la promoción.

**Artículo cuarenta y siete.** *Descalificación.*

Calificada definitivamente una vivienda de protección oficial de promoción pública, en ningún caso podrá ser objeto de descalificación.

**Artículo cuarenta y ocho.** *Condiciones de financiación.*

La financiación que el Instituto Nacional de la Vivienda aporte en los convenios en los que no sea titular de la promoción tendrá la consideración de préstamo. Su cuantía y tipo de interés serán fijados en el convenio de promoción, debiendo reintegrarse al Instituto Nacional de la Vivienda en un número de anualidades no superior a veinticinco, que se determine en el propio convenio.

Los préstamos consecuencia de convenio con Empresas mixtas o Sociedades se garantizarán con hipoteca.

El importe de esta financiación se entregará por el instituto Nacional de la Vivienda en los plazos, forma y cuantía que se señalen en el convenio. Su devolución comenzará a partir de la fecha que se fija en el convenio.

***Sección segunda. Régimen legal***

**Artículo cuarenta y nueve.** *Beneficiarios.*

Solamente podrán acceder a las viviendas de promoción pública aquellas familias cuyos ingresos anuales sean inferiores al veinticinco por ciento del precio de venta de la vivienda.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo establecerá las condiciones, prioridades y procedimiento para el acceso a las viviendas de promoción pública.

Cuando se trate de viviendas de promoción pública promovidas mediante convenio con los Patronatos de Casas Militares afectos al Ministerio de Defensa, así como con los Patronatos de las Fuerzas de Seguridad del Estado, las condiciones para ser beneficiario de una de dichas viviendas se establecerán en el convenio, en consideración a su función logística y conforme a las normas orgánicas de los mencionados Patronatos.

**Artículo cincuenta.** *Régimen de uso y acceso.*

El régimen de uso de las viviendas de promoción pública podrá ser:

a) Arrendamiento.
b) Propiedad.

Los alojamientos de ocupación temporal se cederán exclusivamente en precario, siendo de cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y uso de los servicios de que disfrute.

**Artículo cincuenta y uno.** *Precio de venta.*

El precio de venta en primera transmisión, por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública, será para cada área geográfica homogénea hasta el 90 por 100 del módulo (M) aplicable, vigente en la fecha de celebración del contrato de compraventa.

Para la fijación del precio de venta de dichas viviendas se tendrá en cuenta el tipo de licitación. la baja de subasta y los reformados aprobados a efectos de determinar el costo real de las mismas.

En los supuestos de que las viviendas de promoción pública hubieran sido adquiridas por el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, el precio de venta será el de adquisición, al que se añadirán los gastos de escrituración y declaración de obra nueva y división horizontal si los hubiera, no pudiendo superar el precio de venta el 90 por 100 del módulo (M) aplicable a que hace referencia el artículo 42.

Asimismo, si los terrenos hubieran sido aportados gratuitamente por los Entes Territoriales, Corporaciones Locales o futuros adjudicatarios de las viviendas se descontará del precio de las mismas el valor del suelo aportado.

Del sexto al decimoquinto año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, si es un Ente Público el que transmite la propiedad de la vivienda, estará comprendido entre el 70 y el 80 por 100 de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento, por 0,9. Si el sujeto que transmite la propiedad es una persona privada, el precio será igual o inferior al 80 por 100 de dicho precio de venta

Del decimosexto al trigésimo año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones si es un Ente Público el que transmite la propiedad de la vivienda, estará comprendido entre el 60 y el 70 por 100, igual que en el párrafo anterior. Si el sujeto que transmite la propiedad es una persona privada, el precio será igual o inferior al 70 por 100 de dicho precio de venta

En ambos casos, de segundas o posteriores transmisiones por Entes Públicos si los terrenos hubieran sido cedidos gratuitamente, se deducirá su valor del precio resultante, si ello no se hubiera efectuado en el momento de la primera transmisión, según lo prevenido en el párrafo cuarto.

**Artículo cincuenta y dos.** *Condiciones de pago.*

El promotor podrá exigir una aportación inicial a cuenta del precio en el momento que se determine en las correspondientes normas de adjudicación, o aplazar la totalidad del precio.

La parte del precio aplazada tendrá la consideración de préstamo con interés, con un plazo máximo de amortización de veinticinco anualidades, cuyas cuotas serán crecientes.

Las condiciones del préstamo se establecerán por Orden ministerial.

En garantía de la obligación de pago de la parte del precio aplazado, se constituirá hipoteca sobre la finca vendida y se establecerá como condición resolutoria del contrato la falta de pago de alguna de las cantidades en el vencimiento convenido. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá hacer uso para hacer efectivas las cantidades no abonadas por los compradores o arrendatarios de sus viviendas, del procedimiento de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación y sus disposiciones reglamentarias.

**Artículo cincuenta y tres.** *Renta.*

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública vendrá determinada por un porcentaje, que por Orden ministerial establecerá el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicado al precio de venta de dicha vivienda vigente en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

Los arrendatarios de una vivienda de promoción pública podrán disfrutar de una subvención, cuya cuantía y condiciones se establecerán por Orden Ministerial.

Las rentas de las viviendas de promoción pública serán revisadas bienalmente en el cincuenta por ciento de la modificación que en ese período experimente el índice del

subgrupo tres punto uno, «Viviendas en alquiler», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

En materia de subrogaciones se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, debiendo concurrir además en los subrogatorios los requisitos establecidos en el artículo cuarenta y nueve de este Real Decreto.

Los Patronatos de Casas Militares afectos al Ministerio de Defensa se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

**Artículo cincuenta y cuatro.** *Transmisión.*

Las viviendas de promoción pública sólo podrán transmitirse, «ínter vivos», en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que previamente se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

Los Entes públicos promotores podrán ejercitar en estos casos los derechos de tanteo y retracto con arreglo a los artículos mil quinientos siete y siguientes del Código Civil a cuyos efectos se hará constar expresamente el ejercicio de dichos derechos en los contratos de compraventa que suscriban con los beneficiarios.

El precio de venta se determinará, en todo caso, de conformidad con lo establecido en el artículo cincuenta y uno del presente Real Decreto.

El adquirente, en cualquier caso, sólo podrá acceder a la vivienda cuando sus ingresos familiares anuales sean inferiores al veinticinco por ciento del precio de venta en el momento de la celebración del contrato.

**Artículo cincuenta y cinco.** *Administración de las viviendas de protección oficial de promoción pública.*

La administración de las viviendas de titularidad pública podrá llevarse a cabo por el propio Ente titular de las mismas, bien directamente, bien mediante encargo a Empresas especializadas.

Igualmente al patrimonio público de viviendas podrá administrarse a través de Órganos específicos, a cuyos efectos el Ente público titular de las viviendas podrá:

a) Constituir Empresas mixtas de administración, con participación de otras Entidades públicas o privadas.

b) Acordar que los adjudicatarios se constituyan en Junta Administradora, que asumirá las funciones de administración del edificio o grupo de que se trate. Los Estatutos de estas Juntas deberán ser aprobados por el Ente titular de las viviendas.

c) Suscribir convenios con las Corporaciones Locales afectadas, o con los Patronatos Municipales de vivienda o Sociedades Anónimas Municipales a tal efecto constituidas.

## CAPÍTULO CUARTO

## Infracciones y sanciones

**Artículo cincuenta y seis.** *Infracciones.*

Las infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial se clasificarán en leves, graves y muy graves.

Se considerarán faltas leves:

Primero.–La inexistencia en las obras del reglamentario libro de órdenes y visitas.

Segundo.–No mantener asegurada la vivienda del riesgo de incendio, en tanto permanezca acogida al régimen legal de viviendas de protección oficial.

Tercero.–No poner en conocimiento de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo aquellas actuaciones a que los promotores o usuarios vengan obligados de acuerdo con las normas reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Cuarto.–La no inclusión en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial de las cláusulas establecidas al efecto por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Se considerarán faltas graves:

Primero.–El incumplimiento de los requerimientos que le hubiesen sido formulados al infractor en resolución dictada en expediente sancionador.

Segundo.–La inadecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra efectivamente realizada.

Tercero.–El incumplimiento por parte del promotor de la obligación de elevar los contratos de compraventa a escritura pública en el plazo establecido en el artículo quince del presente Real Decreto.

Cuarto.–El incumplimiento por parte del adquirente o usuario de la obligación de ocupar las viviendas en los plazos establecidos en el artículo catorce de este Real Decreto.

Quinto.–Falsear la declaración jurada a que vienen obligados los promotores de viviendas de protección oficial, de acuerdo con lo establecido en los artículos veinticuatro y veintiocho de la presente disposición.

Sexto.–Falsear las condiciones personales o familiares en las declaraciones exigidas para el acceso o uso de una vivienda de protección oficial de promoción pública.

Séptimo.–Falsear los requisitos exigidos para la obtención de la ayuda económica personal en la declaración de solicitud.

Cuando la infracción cometida consista en el incumplimiento de los plazos previstos en los artículos trece y catorce del presente Real Decreto, o en falsear la declaración jurada a que vienen obligados los promotores de acuerdo con lo establecido en los artículos veinticuatro y veintiocho de la presente disposición, podrán calificarse dichas conductas como muy graves, siempre que medie reincidencia, negligencia o mala fe en el infractor.

Se considerarán faltas muy graves:

Primero.–No obtener la calificación definitiva de las viviendas por no ajustarse el proyecto de ejecución final a las condiciones de superficie, diseño y calidad establecidas al efecto.

Segundo.–Utilizar la financiación proveniente de las ayudas económicas personales para fines distintos de los establecidos en el capítulo II de la presente disposición.

Tercero.–Desvirtuar el destino de domicilio habitual y permanente configurado en el artículo tercero de la presente disposición, o dedicar la vivienda a usos no autorizados, cualquiera que sea el título de su ocupación.

**Artículo cincuenta y siete.** *Sanciones.*

Las infracciones al régimen legal de vivienda de protección oficial serán sancionadas:

a) Con multas de cinco mil a cincuenta mil pesetas, las leves.
b) Con multas de cincuenta mil a doscientas cincuenta mil pesetas, las graves.
c) Con multas de doscientas cincuenta mil a un millón de pesetas, las muy graves:

Cuando la infracción cometida consista en la percepción de precio superior al legalmente autorizado, podrá reducirse la cuantía de la sanción a imponer, sin que en ningún caso sea inferior al quíntuplo de la diferencia entre el precio percibido y el precio legal, cuando se trate de arrendamiento, o al duplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

En todo caso la graduación de la cuantía de la sanción a imponer tendrá especialmente en cuenta el daño producido y el enriquecimiento injusto obtenido, pudiendo imponerse además a los autores de infracciones graves o muy graves las sanciones complementarias a que hace referencia el artículo ciento cincuenta y cinco del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio.

**Artículo cincuenta y ocho.** *Ejecución forzosa.*

La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa establecidas en el artículo ciento cuatro de la Ley de Procedimiento Administrativo, autorizándose en cualquier caso a la Administración Pública a imponer multas coercitivas encaminadas a conseguir el

cumplimiento de las resoluciones recaídas en expediente sancionador, además de utilizar la ejecución subsidiaria siempre que así lo permita la naturaleza de la obligación impuesta.

La cuantía de cada multa coercitiva a imponer podrá alcanzar el cincuenta por ciento del importe de la multa impuesta en el expediente sancionador de referencia, salvo cuando se trate de resoluciones que impongan a los infractores la obligación de realizar obras, en cuyo caso la cuantía podrá alcanzar hasta el veinte por ciento del importe estimado de las obras que el infractor esté obligado a ejecutar. La competencia para su imposición corresponderá a los Delegados provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando su cuantía no sea superior a cien mil pesetas; al Director general de Arquitectura y Vivienda, hasta el límite de quinientas mil pesetas; el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo las que no excedan de cinco millones de pesetas, y, a propuesta de éste, al Consejo de Ministros, las de cuantía superior.

En todo caso las multas a que hace referencia el presente artículo se impondrán previo apercibimiento a los interesados, y sus cuantías serán satisfechas en papel de pagos al Estado.

**Artículo cincuenta y nueve.** *Ejecución subsidiaria de obras inacabadas.*

Cuando se trate de la ejecución de obras de nueva planta, la no realización de las mismas dentro del plazo previsto podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria de las obras pendientes por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través del Instituto Nacional de la Vivienda y a costa del promotor, siempre que el interés social así lo requiera.

El precio de venta de estas viviendas en ningún caso será superior al que hubiese correspondido de haberse ejecutado las obras en el plazo previsto, siendo el coste de la diferencia de cuenta del promotor.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.**

A los efectos reguladores del régimen de viviendas que esta disposición establece, quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto, aplicándose en las materias no reguladas en dicha disposición las normas establecidas en la legislación de viviendas de protección oficial, texto refundido de doce de noviembre de mil novecientos setenta y seis y Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y ocho, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria primera.

**Segunda.**

Por los Ministerios de Hacienda, de Obras Públicas y Urbanismo, y de Economía, se dictarán, en el marco de sus respectivas competencias, las disposiciones que requiera la aplicación y desarrollo del presente Real Decreto.

**Tercera.**

El presente Real Decreto entrará en vigor a los diez días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.**

Durante el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley treinta y uno/mil novecientos setenta y ocho, de treinta y uno de octubre, podrán iniciarse expedientes de viviendas de protección oficial acogiéndose a la legislación anterior.

**Segunda.**

Las viviendas de protección oficial construidas o en construcción, con calificación obtenida al amparo de regímenes anteriores que hayan sido objeto de contrato de compraventa o promesa de venta, seguirán rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva.

Excepcionalmente, cuando la vivienda objeto del contrato sea una vivienda acogida a la legislación de viviendas sociales surgidas al amparo del Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio, y el adquirente no haya tenido acceso a la financiación prevista en dicha legislación, podrá acogerse a lo establecido en el Real Decreto-ley sobre política de viviendas de protección oficial y en el presente Real Decreto que lo desarrolla, siempre que medie consentimiento entre el promotor y el adquirente.

**Tercera.**

Durante el plazo de nueve meses a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley sobre política de viviendas de protección oficial, podrán acogerse a lo dispuesto en la presente disposición las viviendas de protección oficial cuyos expedientes hayan sido calificados al amparo de los regímenes anteriores y que no hubiesen sido objeto de cesión por cualquier título, así como las de los ya iniciados en la fecha de publicación del Real Decreto-ley antes mencionado, o las de los que se inicien de acuerdo con la disposición transitoria primera.

**Cuarta.**

Los Patronatos de Casas, creados por Ley como Organismos autónomos de la Administración del Estado, que tengan aprobadas por el Gobierno programas de ejecución de viviendas para arrendamiento de personal de los distintos Departamentos ministeriales (con independencia de que puedan acogerse a los preceptos y beneficios de este Real Decreto para promocionar viviendas de alquiler con función logística o social), continuarán acogidos a la legislación anterior hasta la terminación de los mencionados programas y en todo caso se regirán conforme a sus reglamentos y normas orgánicas en los regímenes especiales que regulan el uso de las viviendas que, por ser propiedad de los mismos, forman parte del Patrimonio del Estado.

**Quinta.**

La superficie de las viviendas de protección oficial que, de acuerdo con lo previsto en la segunda y tercera de estas disposiciones, opten por acogerse al presente Real Decreto no podrán exceder de noventa metros cuadrados de superficie útil, computándose a tales efectos uno coma veinticinco metros cuadrados de superficie construida como un metro cuadrado de superficie útil.

Cuando se trate de viviendas sociales del Real Decreto-ley doce/setenta y seis, de treinta de julio, podrán alcanzar una superficie útil de hasta noventa y seis metros cuadrados medidos estos conforme a lo dispuesto en el artículo uno del Real Decreto dos mil doscientos setenta y ocho/mil novecientos setenta y seis, de dieciséis de septiembre.

**Sexta.**

En tanto no se aprueben las normas técnicas de diseño y calidad previstas en el artículo cinco del presente Real Decreto, regirán, respecto a la calidad, las establecidas en las Órdenes ministeriales de veinticuatro de noviembre de mil novecientos setenta y seis y diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y siete, y respecto al diseño, las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por Orden de veinte de mayo de mil novecientos sesenta y nueve.

**Séptima.**

Los titulares de calificación subjetiva de vivienda social que no hayan suscrito compromiso alguno para acceder a una vivienda social, podrán acceder a la ayuda económica personal establecida en el presente Real Decreto.

**Octava.**

Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes anteriores al establecido en el Real Decreto-ley sobre política de viviendas de protección oficial se someterán al régimen de uso, conservación, aprovechamiento, y al sancionador establecido en este Real Decreto, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes, que será el establecido en las respectivas calificaciones.

Igualmente estas viviendas gozarán de los beneficios tributarios que le correspondan con arreglo a su calificación definitiva.

**Novena.**

Las Sociedades actualmente inscritas en el Registro Especial de Entidades lnmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus Estatutos que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a las disposiciones del Real Decreto-ley sobre política de viviendas de protección oficial y del presente Real Decreto que lo desarrolla.

**Décima.**

Los precios de venta y la renta de las viviendas de protección oficial, promovidas al amparo de los regímenes anteriores, que no se acojan al régimen que el Real Decreto-ley treinta y uno/mil novecientos setenta ocho, de treinta y uno de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, introduce y el presente Real Decreto desarrolla, seguirán rigiéndose por las Órdenes de precios y módulos que para tales efectos publique el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

**Undécima.**

Se reputarán infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial las enumeradas en los artículos ciento cincuenta y tres y ciento cincuenta y cuatro del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por el Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio, con las modificaciones contenidas en el artículo cincuenta y seis del presente Real Decreto.

**Duodécima.**

El precio de venta o renta y demás condiciones de cesión establecidas para las viviendas de promoción pública en el presente Real Decreto, serán de aplicación a las viviendas, del Instituto Nacional de la Vivienda, en construcción o terminadas que queden vacantes, cualquiera que fuera el régimen de protección al amparo del cual se hubiesen promovido y siempre que sobre las mismas no se haya establecido contrato de cesión alguno.

**INFORMACIÓN RELACIONADA**

- Véase el art. 5 del Real Decreto 372/1982, de 12 de febrero, Ref. BOE-A-1982-5016. en relación a la incompatibilidad de la subsidiación de intereses con la ayuda económica personal.

# § 32

# Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre

Ministerio de la Vivienda
«BOE» núm. 216, de 7 de septiembre de 1968
Última modificación: 30 de diciembre de 1978
Referencia: BOE-A-1968-1060

Aprobado el texto refundido de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial por Decretos dos mil ciento treinta y uno/mil novecientos sesenta y tres de veinticuatro de julio, y tres mil novecientos sesenta y cuatro/mil novecientos sesenta y cuatro, de tres de diciembre (rectificado), se hace preciso dictar el Reglamento para su aplicación.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda, de conformidad en lo sustancial con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día catorce de junio de mil novecientos sesenta y ocho

DISPONGO:

**Artículo único.**

Se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, cuyo texto se inserta a continuación.

## REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

### CAPÍTULO PRIMERO

### Régimen de protección

**Artículo 1.º** .

El régimen de protección oficial a la construcción de viviendas, el uso, conservación y aprovechamiento de las mismas, se regula por las prescripciones del texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, modificado por Decreto 3964/1964, de 3 de diciembre (en lo sucesivo Ley de Viviendas de Protección Oficial), en cumplimiento de la disposición final de la Ley de 23 de diciembre de 1961 y por las contenidas en este Reglamento.

**Artículo 2.º** .

Se entenderá por «Viviendas de Protección Oficial» las que, dentro de un Plan Nacional de la Vivienda y de los programas de actuación, se construyan con arreglo a proyecto que el Instituto Nacional de la Vivienda apruebe, por reunir las condiciones que se señalan en este Reglamento y en las correspondientes ordenanzas.

Se consideran incluidos en dicho concepto:

a) Las ampliaciones horizontales y verticales de edificios existentes, siempre que constituyan por sí una o más viviendas.

b) Los alojamientos construidos por encargo del Instituto Nacional de la Vivienda para remediar necesidades apremiantes de carácter social.

La protección oficial alcanzará a los locales de negocio, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización, con sujeción a las normas establecidas en el artículo 7 de este Reglamento.

Cuando en el texto de este Reglamento se haga referencia a «Viviendas de Protección Oficial», se entenderán incluidos en esta expresión los conceptos a que se refiere el presente artículo.

**Artículo 3.º** .

El desarrollo de este régimen de protección se encomienda al Instituto Nacional de la Vivienda, al que incumbe, con sujeción a las directrices generales del Gobierno y en inmediata dependencia del Ministerio del Ramo la ordenación, policía, fomento y gestión de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y el régimen de uso, conservación y aprovechamiento de ellas.

En especial, será misión del Instituto:

a) Fomentar el concurso de la iniciativa privada en la edificación de toda clase de viviendas.

b) Orientar la construcción de viviendas en beneficio de los sectores más necesitados.

c) Ordenar y dirigir técnicamente esta actividad constructiva, con la colaboración, en su caso, de los Organismos oficiales interesados.

d) Proteger la edificación de viviendas, locales de negocio, servicios, instalaciones y edificaciones complementarias, adquisición de terrenos y ejecución de obras de urbanización, concediendo los beneficios establecidos en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento y velando por el mejor uso, conservación y aprovechamiento de lo construido.

e) Adquirir y constituir reservas de terreno para su urbanización y parcelación con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1986. Los solares resultantes podrán ser enajenados.

**Artículo 4.º** .

El Ministerio del ramo elevará al Gobierno para su aprobación, y previo informe del de Hacienda, los Planes Nacionales de la Vivienda, que abarcarán, entre otros, los extremos siguientes:

Primero.–Necesidades de viviendas y su distribución en grupos y categorías referidas al período que comprenda el Plan.

Segundo.–Locales de negocio, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización necesarias en las agrupaciones de las viviendas incluidas en el Plan.

Tercero.–Previsión de recursos precisos para atender a las necesidades establecidas.

Cuarto.–Programación, según las especies de promoción, y estudio de las bases de financiación que sean aconsejables.

Quinto.–Propuesta de las medidas que se estimen precisas para la ejecución y mayor eficacia del Plan.

Dentro de cada Plan y de acuerdo con las circunstancias coyunturales, el Instituto Nacional de la Vivienda formulará periódicamente programas de actuación para su desarrollo, en los cuales se fijarán las normas y criterios que permitan seleccionar los proyectos, de acuerdo con su mayor interés social.

## CAPÍTULO II

## Viviendas de protección oficial

### *Sección 1.ª Definiciones y clasificación*

**Artículo 5.º** .

A los efectos de la protección establecida en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento, se entenderá:

a) *Por superficie total construida*, la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará, únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida en la misma forma.

b) *Por superficie construida por vivienda*, la que resulte para cada una de las viviendas, medida en la forma maleada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de la de las dependencias comunes del edificio.

c) *Por superficie construida de locales de negocio*, la que resulte para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que en el apartado anterior.

d) *Por superficie útil por vivienda*, la construida con deducción de la ocupada por muros, tabiques y parte proporcional que le haya correspondido de la ocupada por las dependencias comunes del edificio.

e) *Por instalaciones especiales*, aquellas que se exijan con carácter especial por las ordenanzas, o de las que se dote a las viviendas por voluntad del promotor, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

f) *Por presupuesto de ejecución material*, el coste calculado de las obras, teniendo en cuenta los precios de los materiales empleados, mano de obra, medios auxiliares y gastos generales de la obra, que deberán acomodarse a los contenidos en las relaciones oficiales de precios y materiales aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda. En el caso de que estas relaciones no estuviesen aprobadas, o que se proponga la inclusión de unidades no comprendidas en las mismas, será requisito previo obtener la correspondiente aprobación de dicho Instituto.

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización

g) *Por presupuesto general*, el integrado por las siguientes partidas:

1.º Presupuesto de ejecución material.

2.º Margen industrial o gastos de administración, según los casos, que se cifra, respectivamente, en el 17 por 100 y 8,5 por 100 del presupuesto de ejecución material.

3.º Honorarios facultativos.

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

h) *Por presupuesto protegible*, el integrado por las siguientes partidas:

1.º Presupuesto general o suma de presupuestos generales.

2.º Valor de los terrenos.

3.º «Tasas de viviendas de protección estatal», cuya base de exacción será la suma de las dos partidas anteriores.

i) *Por coste de ejecución material por metro cuadrado*, el que resulte de dividir el presupuesto de ejecución material por el número de metros cuadrados de superficie total construida.

j) *Por coste de metro cuadrado*, el que resulte de dividir el importe del presupuesto protegible por el número de metros cuadrados de superficie total construida.

k) *Por presupuesto protegible de cada vivienda o local de negocio*, el que resulte de multiplicar el coste de metro cuadrado por la superficie construida por vivienda o por local de negocio.

l) *Por módulo*, el coste de ejecución material por metro cuadrado que como valor tipo se fijará periódicamente por el Ministerio de la Vivienda, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, excluidas las instalaciones especiales.

**Artículo 6.º** .

Las viviendas de protección oficial se clasificarán en los dos grupos siguientes:

Primer grupo.–Se calificarán dentro de él las que tengan una superficie construida por vivienda no inferior a 50 metros cuadrados, ni superior a 200 metros cuadrados y cuyo coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,5 (uno coma cinco). A las viviendas de este grupo se les podrá conceder el beneficio de préstamo con interés, pero no los de subvención, prima o anticipo.

Segundo grupo.–Las viviendas de protección oficial que se califiquen en este grupo podrán ser de cualquiera de las siguientes categorías:

Primera categoría.–Está integrada por aquéllas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 110 ni superior a 200 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado no sea inferior a la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,2 (uno coma dos) ni exceda del resultado de multiplicar dicho módulo por el coeficiente 1,4 (uno coma cuatro).

Segunda categoría.–Está integrada por aquellas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 65 ni superior a 150 metros cuadrado, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado sea superior al módulo y no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar éste por el coeficiente 1,2 (uno coma dos)

Tercera categoría.–Está integrada por aquellas cuya supferficie construida por vivienda no sea inferior a 50 ni superior a 80 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda del módulo.

Categoría «Subvencionadas».–Integrada por aquellas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 50 ni superior a 150 metros cuadrados, y cuyo coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,1 (uno coma uno).

A las viviendas que se califiquen como del segundo grupo se les podrá otorgar, desacuerdo con las normas contenidas en este Reglamento, los beneficios de prima, anticipo y préstamo con interés. La subvención únicamente se otorgará a las calificadas en la categoría de subvencionadas.

La superficie construida de las viviendas de cualquiera de los grupos y categorías mencionados, promovidos por titulares de familia numerosa y destinadas a su uso, podrá incrementarse sobre las máximos autorizados, teniendo en cuenta la composición familiar en el momento de aprobar la solicitud inicial a razón del diez por ciento de dichos máximos por cada familiar que exceda de seis.

Se consideran como familiares, a efectos del cómputo de superficie, no sólo el matrimonio y los hijos de la familia numerosa, sino también los ascendientes en cualquier grado de la linea recta de ambos cónyuges que convivan habitualmente en el domicilio familiar.

Los titulares de familia numerosa podrán utilizar el derecho que les concede el artículo ciento seis del Reglamento para agrupar dos o tres viviendas, que constituyan unidad horizontal o vertical, durante el período de construcción, cualquiera que sea el promotor de las mismas. A estos efectos, éste habrá de solicitar del Instituto Nacional de la Vivienda autorización para modificar el proyecto aprobado por la calificación provisional e indicando nominalmente el titular de familia numerosa que haya de ocupar la vivienda, bien sea

mediante contrato de compraventa, arrendamiento o cesión en régimen de acceso diferido a la propiedad. La autorización de la modificación no implicará alteración de los beneficios económicas concedidos para la construcción, bien consistan en préstamos, anticipos, subvenciones o primas.

### *Sección 2.ª Ámbito de la protección*

**Artículo 7.º** .

Los beneficios concedidos por la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y por este Reglamento se otorgarán siempre que se cumplan las condiciones que para cada caso se establecen a continuación:

A) A los locales de negocio situados en inmuebles destinados a viviendas, siempre que su superficie no exceda del 30 por 100 de la total construida. Estos locales de negocio habrán de actuarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas.

Cuando un mismo promotor construya más de 100 viviendas podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio, en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquéllas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se incluya en el mismo proyecto.

B) A los talleres de artesanos y los anejos de las viviendas de labradores ganaderos y pescadores, cuyo presupuesto de ejecución material no exceda de la mitad del importe del mismo presupuesto de las viviendas ni el coste del metro cuadrado construido exceda del aplicable a la vivienda.

C) A los espacios o habitaciones destinados a las actividades profesionales oficiales que hayan de ejercer los funcionarios en las viviendas construidas para ellos promovidas por Patronatos oficiales y emplazadas en municipios de menos de 10.000 habitantes o en los núcleos de población a que se refiere el artículo 42 del Reglamento de publicación y demarcación territorial, de 17 de mayo de 1962, aun cuando no estén constituidos en Entidad Local menor, siempre que no excedan del número de habitantes antes señalado. El presupuesto de estos espacios o habitaciones no excederá, del 59 por 100 del presupuesto protegible de las viviendas ni el coste por metro cuadrado del aplicable a las mismas.

D) A las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y, en general, todas aquellas obras destinadas a servicios o instituciones necesarias para el desarrollo armónico de la vida de relación, siempre que:

1.º Formen parte de núcleos de población constituidos al menos en un 50 por 100 por viviendas de protección oficial.

2.º Mantengan, con respecto a dichos núcleos en cuanto a extensión e importancia, la proporción que se establezca en los Planes Nacionales y en las Ordenanzas y disposiciones que los desarrollen.

Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la ordenanza, dentro de los límites máximos establecidos en la ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta, renta o acceso a la propiedad de las viviendas; mas no se tendrá en cuenta ni para la concesión de beneficios económicos directos, ni para determinar los máximos de superficie a que se refiere el artículo 6 de este Reglamento. En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

E) A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor máximo protegible de los terrenos, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,3 el presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Cuando se proyecten grupos no interiores a 500 viviendas podrá extenderse la protección a los terrenos y obras de urbanizacion del conjunto que guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas. En estos casos, el valor máximo protegible de

los terrenos, sumado al importe de las obras de urbanización, no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,4 (cero coma cuatro) el presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Si se justificase la necesidad de admitir como valor de los terrenos y obras de urbanización cantidad que sobrepase los límites establecidos en los párrafos anteriores, podrá aceptarse por el Ministro de la Vivienda, quien en este caso, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, resolverá también sobre la forma en que ha de financiarse el exceso de valor.

**Artículo 8.º** .

Los promotores de viviendas de protección oficial que se propongan construir grupos de más de doscientas cincuenta viviendas y no hubieren incluido en el proyecto correspondiente los edificios, instalaciones y servicios a que se refiere el primer párrafo del apartado D) del artículo anterior, vendrán obligados a reservar y ceder al Instituto Nacional de la Vivienda u Organismo que éste designe los espacios de terrenos precisos y aptos para su construcción y establecimiento, de acuerdo con las normas dictadas o que se dicten en lo sucesivo, siempre que el Instituto Nacional de la Vivienda lo estime necesario, teniendo en cuenta la situación, volumen e importancia de los grupos.

El precio por metro cuadrado de los terrenos cedidos cuando estén urbanizados no podrá exceder del precio medio por igual unidad de superficie que se deduzca de los datos consignados en el proyecto aprobado. Si los terrenos cedidos no están urbanizados su precio máximo por metro cuadrado será una tercera parte del precio medio antes señalado.

Si un mismo promotor presentara sucesiva o simultáneamente varias solicitudes de construcción de viviendas, y cada una de ellas comprendiese un número inferior al señalado en el primer párrafo de este articulo para determinar el nacimiento de la obligación de reserva y cesión de terrenos, pero que hayan de construirse en solares colindantes o situados en el mismo sector, deberán cumplir las obligaciones anteriormente establecidas cuando el número total de viviendas rebase dicha cifra.

Podrán ser dispensados de esta obligación de reserva y cesión los proyectos que hubieren de desarrollarse en zonas donde, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, existan o estén previstas las edificaciones e instalaciones y servirles aludidos en condiciones de proximidad y capacidad adecuadas a las necesidades de los grupos de viviendas.

### *Sección 3.ª Adquisición y enajenación de terrenos por el Instituto Nacional de la Vivienda*

**Artículo 9.º** .

El Instituto Nacional de la Vivienda determinará, a la vista de las programaciones de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, los terrenos que necesita adquirir en cada localidad, para garantizar la disponibilidad de solares adecuados, para el desarrollo de los Planes Nacionales de la Vivienda.

**Artículo 10.**

Los terrenos que se adquieran podrán ser objeto de urbanización y utilización inmediata o constituir reservas de suelo.

En uno y otro caso las adquisiciones comprenderán las superficies necesarias para la construcción de viviendas, servicios. instalaciones y edificios complementarios, incluidos en los Planes Nacionales de la Vivienda, así corno para accesos, zonas de protección y de afluencia precisos y cualesquiera otros edificios destinados a servicios públicos.

**Artículo 11.**

La adquisición, urbanización y parcelación de los terrenos podrán llevarse a cabo directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda o encargarse a cualquiera de los órganos urbanísticos dependientes del Ministerio.

**Artículo 12.**

El Instituto Nacional de la Vivienda o el órgano urbanístico al que se encomiende la gestión ajustará su actuación a los preceptos de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, de la Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo y demás disposiciones vigentes o que en el futuro pudieran dictarle en esta materia.

A tal efecto se reconocen expresamente al Instituto Nacional de la Vivienda las facultades conferidas por las disposiciones citadas a los órganos urbanisticos de gestión.

**Artículo 13.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, para la ejecución de proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» que tenga encomendada el Instituto Nacional de la Vivienda o que éste haya encargado a cualquiera de los promotores de carácter oficial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de este Reglamento, el citado Instituto podrá adquirir los bienes y derechos necesarios utilizando incluso el procedimiento de expropiación forzosa.

El expediente expropiatorio podrá ajustarse a las normas de expropiación contenidas en las disposiciones en el artículo anterior o en la sección sexta del capítulo IV de este Reglamento, según las casos.

**Artículo 14.**

Los terrenos adquiridos por el Instituto Nacional de la Vivienda conforme a las normas contenidas en esta sesión no se considerarán incorporadas a su patrimonio inmobiliario inmovilizado, aun cuando hayan de ser utilizadas para la construcción de grupos de viviendas que se cedan transitoriamente en régimen de alquiler.

**Artículo 15.**

La enajenación de terrenos y solares se llevará a cabo por el procedimiento de subasta, salvo en los casos que a continuación se indican, en que podrá efectuarse directamente:

Primero.–Para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial».

1. A los Patronatos Oficiales de Vivienda de los distintos Ministerios y a los Patronatos Municipales y Provinciales constituidos al amparo del Decreto 664/1962, de 29 de marzo, o que se constituyan en lo sucesivo.

2. A las Corporaciones locales, para que construyan las viviendas por sí o por medio de las entidades que puedan crear, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Reglamento de Servicios de 17 de junio de 1955.

3. A la Organización Sindical, a través de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

4. A las Cooperativas de Viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 23 de este Reglamento, que las construyan exclusivamente para sus asociados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley de 2 de enero de 1942.

Las Cooperativas que, por precepto de sus Estatutos, hayan de estar constituidas por socios, que, al menos en una tercera parte de su totalidad, sean titulares de familia numerosa, tendrán preferencia en la adjudicación de parcelas sobre las demás Cooperativas, siempre que se comprometan a destinar, al menos, un tercio de las viviendas del edificio a los socios titulares de tales familias, adecuadas a las mismas en sus características y condiciones.

5. A las Entidades benéficas de construcción legalmente reconocidas.

6. A las Empresas que construyan viviendas con destino a su personal.

7. A los propietarios que hubiesen sido expropiados en el mismo Polígono, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en el artículo 17 de este Reglamento,

8. Al Instituto Social de la Marina, para las que construya destinadas a pescadores y demás personas a las que extienda su acción protectora.

9. A los titulares de familias numerosas que individualmente o agrupados pretendan promover la construcción de viviendas para uso propio.

10. A las Empresas nacionales que tengan entre sus fines el de construcción de viviendas.
11. Las Sociedades estatales que tengan entre sus fines la construcción de viviendas.

Segundo.–Para llevar a cabo la construcción de viviendas destinadas a maestros y sacerdotes, o la de servicios, instalaciones y edificios complementarlos comprendidos en Planes Nacionales de la Vivienda, siempre que sean objeto de utilización de ánimo de lucro, a cualquiera de los promotores relacionados en el artículo 22 de este Reglamento.

**Artículo 16.**

Cuando razones de interés social o de urgencia lo aconsejen, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar adjudicaciones de parcelas, aun antes de que se inicien las obras de urbanización, previa aprobación del Plan Parcial y siempre que el promotor de las viviendas sea de carácter oficial.

También podrá efectuar adjudicaciones de parcelas, concurriendo aquellas razones, a promotores de viviendas y edificaciones complementarias, una vez aprobado el Plan Parcial de ordenación del Polígono, previa autorización del Consejo de Ministros, a propuesta del de la Vivienda.

**Artículo 17.**

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá reservar en cada Polígono el número de parcelas o solares que estime conveniente para ser cedidos directamente a los propietarios expropiados en el mismo Polígono, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

Primera.–Renunciar en el expediente expropiatorio a cualquier género de reclamación o recurso.

Segunda.–Manifestar su propósito de adquirir parcelas por medio del correspondiente escrito dirigido al Instituto Nacional de la Vivienda dentro de los sesenta días siguientes a la publicación de la aprobación del respectivo Plan Parcial de Ordenación.

Tercera.–Comprometerse a promover directamente la construcción de viviendas de las características fijadas para las que hayan de ser edificadas en el Polígono expropiado,y a respetar y cumplir las Ordenanzas y normas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación.

Cuando el número de propietarios interesados excediese del de las parcelas, así como cuando dos o más coincidiesen en la solicitud de adquisición de una o varias de las reservadas a este fin, tendrán preferencia para la adjudicación los que se comprometan a construir viviendas destinadas a alquiler. Si por este procedimiento no pudiera efectuarse la selección del adjudicatario se llevará a efecto mediante subasta restringida entre los solicitantes preferentes de la parcela de que se trate. Este mismo procedimiento se seguirá en el caso de que para la adjudicación no pueda utilizarse la preferencia citada.

**Artículo 18.**

El tipo de licitación o el precio de enajenación se fijará por el Instituto Nacional de la Vivienda, tomando en consideración el satisfecho para la adquisición de los terrenos, los gastos de urbanización, los generales y de entretenimiento, intereses intercalarios, volumen edificable, clase de construcción que han de soportar, situación dentro del polígono y cualquier otra circunstancia que haya de tenerse en cuenta.

**Artículo 19.**

Los adjudicatarios de solares propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda tendrán las siguientes obligaciones :

1.º Satisfacer el precio de la adjudicación en la forma y plazos que se señalen.
2.º Dedicarlos a la construcción de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, incluidos en los Planes Nacionales de la Vivienda, o a la de edificios destinados a servicios públicos, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 10 de este Reglamento.

3.º Cumplir las ordenanzas y normas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación y las que se dicten para su desarrollo y ejecución.

4.º Presentar la documentación necesaria para la tramitación del expediente de la construcción de que se trate en un plazo máximo de seis meses, a partir de la fecha de notificación de la adjudicación.

5.º Iniciar y terminar las obras dentro de los plazos señalados por el Instituto Nacional de la Vivienda en la propia escritura de adjudicación o en las calificaciones que otorgue. El plazo de terminación no podrá exceder de cuatro años, contados a partir de la fecha de calificación provisional o de la aprobación del proyecto por el Instituto Nacional de la Vivienda, cuando aquélla no sea necesaria.

**Artículo 20.**

Si el adjudicatario de solares o parcelas de polígonos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda incumpliere alguna de las obligaciones señaladas en el artículo anterior, que se transcribirán en la escritura de adjudicación, o cualquier otra especial que en ésta se estipule, el Instituto Nacional de la Vivienda acordará en vía administrativa la resolución de la cesión y la reversión de los solares o parcelas adjudicados, fijando la cantidad que haya de ser satisfecha al adjudicatario, que no podrá ser superior a las dos terceras partes del precio percibido por dicho Organismo y, en su sano, del valor de la obra realizada, siempre que ésta pueda ser aprovechada para la construcción de las edificaciones previstas en las solares de que se trate.

El Instituto Nacional de la Vivienda procederá a la ocupación de los solares o parcelas y de las obras realizadas, en su caso, una vez satisfaga al adjudicatario la cantidad a que tenga derecho, o la consigne a su disposición en la Caja General de Depósitos, en el supuesto de que no la quiera o no la pueda recibir.

**Artículo 21.**

Las superficies destinadas a viales, parques y jardines de carácter público se cederán a los Ayuntamientos respectivos. Las redes de servicios públicos serán cedidas a las citadas Corporaciones o a las Empresas que por título legítimo tengan a su cargo la prestación de los citados servicios, en las condiciones que se pacten en cada caso.

No se entenderá incluida en las superficies antes citadas y se considerará como elemento común de las viviendas, a efectos de lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio; la parte no edificable de los solares que por estar adscrita a zonas de manzana o a patios abiertos o cerrados, o por cualquier otra causa no sea de uso público. El propietario o propietarios de los inmuebles y, en su caso, la comunidad o comunidades de propietarios a que correspondan tales espacios, conforme al proyecto aprobado, deberán conservarlos, sufragando los gastos correspondientes, y dedicarlos, según se prevea en dicho proyecto, a jardines, parques infantiles o a lugares de aparcamiento, o a cualquier otro uso común autorizado, pudiendo prorratear los gastos de conservación entre los usuarios de las viviendas a que esté adscrita su propiedad.

Los propietarios podrán pactar la conservación de estas zonas o patios con los Ayuntamientos respectivos, que podrán exigir a los usuarios de las viviendas la contraprestación que fuese procedente.

## CAPÍTULO III

## Promoción de viviendas

### *Sección 1.ª Régimen normal*

**Artículo 22.**

Podrán ser promotores de «Viviendas de Protección Oficial»:

a) Los particulares que, individualmente o agrupados, construyan viviendas para sí, para cederlas en arrendamiento o para venderlas.

b) Las Sociedades Inmobiliarias o Empresas constructoras que edifiquen viviendas para arrendarlas o venderlas.

c) Los Ayuntamientos, Mancomunidades, Diputaciones Provinciales o Cabildos Insulares, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en su legislación para la prestación de servicios.

d) Los Patronatos provinciales o municipales que se constituyan con el exclusivo objeto de construir viviendas con destino al personal de la plantilla de la Corporación correspondiente, sea administrativo, técnico, de servicios especiales o subalterno, en situación de activo o jubilado, así como para las personas de sus familias, siempre que tengan reconocida pensión como causahabientes del mismo. Estos Patronatos podrán construir también las viviendas necesarias para los funcionarios públicos que aunque no formen parte de la plantilla de la Corporación hayan de residir en la respectiva provincia o término municipal.

e) La Delegación Nacional de Sindicatos, a través de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

f) Los Ministerios y Organismos oficiales y del Movimiento, por sí mismos o mediante la creación de Patronatos con destino a sus funcionarios, empleados o jubilados, así como a sus causahabientes, siempre que estos últimos tengan reconocido haber pasivo con cargo a los presupuestos generales del Estado o Mutualidades de carácter oficial.

g) El Instituto Nacional de Colonización.

h) El Instituto Social de la Marina.

i) Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

j) Las Corporaciones y los Colegios profesionales, respecto a viviendas destinadas a sus miembros o colegiados y empleados.

k) Las Cooperativas de viviendas con destino exclusivo a sus asociados, y las Mutualidades y Montepíos libres.

l) Las entidades benéficas de construcción.

m) Las Cajas de ahorro.

n) Las Empresas industriales, agrícolas y comerciales que reglamentariamente estén obligadas a construir viviendas para dar alojamiento a su personal y las que aun sin estar obligadas las construyan.

o) Las Diócesis y Parroquias para los sacerdotes y auxiliares adscritos a su servicio.

p) Los Gobiernos Generales de Ifni y Sahara y el Consejo de Gobierno de la Guinea Ecuatorial.

q) Los que por Decreto puedan ser incorporados a esta relación.

**Artículo 23.**

Las Sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial» y operaciones relacionadas con dichos fines sociales; las Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22, los Patronatos y Entidades benéficas de construcción incluidas en los apartados d) y l) de dicho artículo, habrán de proceder a su inscripción en el Registro de Entidades del Instituto Nacional de la Vivienda, como requisito previo para poder iniciar los expedientes que se tramiten para otorgar la protección oficial a las viviendas promovidas por los mismos.

**Artículo 24.**

Las Sociedades inmobiliarias que tengan la finalidad exclusiva indicada en el artículo anterior se constituirán con arreglo a cualquiera de las formas reconocidas por la legislación civil o mercantil y habrán de obtener la previa aprobación del Instituto Nacional de la Vivienda para la emisión, transformación y amortización de obligaciones, sean o no hipotecarias, y notificarán referido Organismo las alteraciones que se produzcan en sus órganos directivos, estatutos y normas de funcionamiento, en el plazo de treinta días, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil, si ésta fuera inexcusable, o de la de adopción del acuerdo, en otro caso.

**Artículo 25.**

Las Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22 de este Reglamento deberán cumplir las siguientes condiciones y requisitos:

1.º Que en sus Estatutos se establezca que los cargos de la Junta Rectora han de recaer necesariamente en los socios cooperadores.

2.º Comunicar al Instituto Nacional de la Vivienda, en plazo de treinta días, a partir de la adopción del correspondiente acuerdo, las modificaciones que se produzcan en sus Estatutos y normas de funcionamiento, el cual podrá dejar sin efecto la inscripción en el Registro de Entidades en el caso de que dichas modificaciones sean contrarias a las disposiciones vigentes.

3.º Remitir a dicho Instituto en el primer semestre de cada año, para su examen y aprobación, si procediere, balance de situación cerrado el 31 de diciembre anterior, inventario del activo y pasivo, cuenta de pérdidas y ganancias, balance de sumas y saldos y Memoria de actividades, siendo obligatorio consignar con separación de cualquier otro concepto los gastos de administración de la Cooperativa.

**Artículo 26.**

Las Entidades benéficas de construcción acreditarán ser Asociaciones o Fundaciones legalmente constituidas y sin ánimo de lucro en sus asociados y administradores, cuyo capital, formado por donativos, legados, cuotas de suscripción, subvenciones, así como los demás ingresos, esté destinado a ser invertido en sucesivas construcciones de «Viviendas de Protección Oficial», y cuya dirección corresponda a personas que realicen tales funciones con carácter gratuito y no puedan ocupar las viviendas como inquilinos o beneficiarios. Estas Entidades estarán obligadas a presentar para su examen y aprobación, si procediere, por parte del Instituto Nacional de la Vivienda, las cuentas, balances y Memorias a que se refiere el artículo anterior y a obtener autorización previa de dicho Instituto para proceder a su disolución voluntaria.

**Artículo 27.**

Los Patronatos provinciales y municipales a que se refiere el apartado d) del artículo 22 habrán de obtener, previamente a su inscripción, la aprobación de sus Estatutos por parte del Instituto Nacional de la Vivienda.

**Artículo 28.**

Las Empresas de carácter industrial, agrícola o comercial, incluidas las bancarias y Cajas de Ahorros, ya corresponda su titularidad a persona física o jurídica, actualmente establecidas, o que en lo sucesivo se establezcan, siempre que tengan 50 ó más productores fijos en la misma localidad podrán ser obligadas a construir viviendas para su personal.

Las Empresas de censo inferior a 50 productores que voluntariamente deseen construir viviendas destinadas a alojamiento familiar de sus obreros o empleados podrán acogerse a los beneficios que se establezcan para las Empresas obligadas.

A propuesta del Ministerio de la Vivienda y previo informe del de Industria, el Gobierno fijará las zonas en las que se exigirá la obligación determinada en el párrafo primero, tal como el grupo y categoría de las viviendas a construir y plazo para realizar esta construcción, subsistiendo tal obligación para las Empresas establecidas en Madrid y en las provincias relacionadas en el artículo 11 de la Orden ministerial de 12 de julio de 1955.

Las Empresas podrán realizar las obras de construcción de viviendas por sí o en unión de otras, o por intermedio de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura o de Sociedades Inmobiliarias.

**Artículo 29.**

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá eximir total o parcialmente del cumplimiento de la obligación a que se refiere el artículo anterior a las Empresas en los casos siguientes:

1.º Cuando justifiquen una precaria situación económica que no les permita realizar las inversiones precisas para la construcción de las viviendas sin riesgo de sus actividades.

2.º Cuando exista otra causa justa debidamente acreditada.

La declaración de exención exigirá, en todo caso, informe previo del Ministerio de Industria y de la Organización Sindical.

**Artículo 30.**

El número de viviendas que las Empresas han de construir en cumplimiento de la obligación impuesta en el artículo 28 de este Reglamento será:

a) Si se trata de Empresas ya establecidas, el necesario para dar alojamiento familiar al 20 por 100 de sus productores fijos.

b) Si se trata de Empresas de nueva instalación, el necesario para dar alojamiento familiar al 50 por 100 de dichos productores.

**Artículo 31.**

Las Empresas obligadas a construir viviendas para el alojamiento familiar de sus empleados y obreros podrán sustituir esta obligación por la concesión de préstamos a favor de aquéllos para la adquisición o construcción de Viviendas de Protección Oficial. La autorización para esta sustitución será solicitada del Instituto Nacional de la Vivienda, a través de las Delegaciones provinciales del Ministerio, acompañando a la solicitud el Reglamento de las preferencias y normas por el que haya de regularse el otorgamiento de aquellos préstamos. El plazo de amortización de éstos será de diez años como mínimo; el tipo de interés no podrá exceder, en ningún caso del 3 por 100 anual y la empresa quedará obligada a reinvertir en nuevos préstamos las cantidades que vaya recuperando por amortización de los concedidos.

En la resolución en que se conceda la autorización se fijarán los límites de cada préstamo que haya de ser concedido por la Empresa la cantidad total que haya de destinar a estos fines teniendo en cuenta el número de viviendas que está obligada a construir y el coste de ejecución por metro cuadrado que habría de ser aplicado a las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de este Reglamento, así como las circunstancias que puedan determinar la modificación de la cuantía de cada préstamo y de la cantidad que la Empresa ha de destinar a los fines indicados.

***Sección 2.ª Régimen excepcional***

**Artículo 32.**

Cuando se trate de atender necesidades de carácter social, en defecto de la iniciativa de los promotores expresados en el artículo veintidós, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Ministro del Departamento, podrá encargar a cualquiera de las Entidades oficiales relacionadas en dicho artículo, la construcción de viviendas de protección oficial en la localidad que se estime preciso o bien llevar a cabo directamente la construcción de dichas viviendas de acuerdo con las normas aplicables a la contratación de Organismos Autónomos.

En ambos casos, el Instituto Nacional de la Vivienda financiará la ejecución de las obras con cargo a sus propios fondos, pudiendo alcanzar la totalidad del presupuesto protegible.

El encargo de promoción se efectuará mediante el correspondiente convenio entre el Instituto Nacional de la Vivienda y la Entidad promotora, en el que se acordarán las condiciones en que se ha de efectuar el encargo.

En los encargos de promoción que se efectúen a las Corporaciones Locales, a la Organización Sindical por medio de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura, al Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario o al Instituto Social de la Marina, estas Entidades percibirán un dos coma cinco por ciento del presupuesto de ejecución material en compensación de los gastos que el encargo les pueda comportar. El importe de este porcentaje se librará directamente a favor de la Entidad promotora a medida que se expidan las correspondientes

certificaciones de obra ejecutada. proporcionalmente al importe de las mismas, en las que figurará como partida independiente.

**Artículo 33.**

Uno. Las viviendas construidas al amparo de lo dispuesto en el artículo anterior podrán ser cedidas a sus beneficiarios en régimen de acceso diferido a la propiedad y excepcionalmente en régimen de venta o de arrendamiento. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá también cederlas a las Entidades y Organismos encargados de su construcción.

En cualquiera de ambos supuestos el beneficiario habrá de constituir en la vivienda cedida su domicilio habitual y permanente.

Dos. Cuando las viviendas sean cedidas en régimen de acceso diferido a la propiedad, la cesión se regulará por las normas establecidas en la sección quinta del capítulo VI de este Reglamento, con las especiales siguientes:

Primera. La cantidad total que el cesionario habrá de satisfacer se fijará por el Instituto Nacional de la Vivienda con arreglo a las normas contenidas en la sección cuarta del capítulo VI de este Reglamento, con aplicación, en su caso, de las deducciones reguladas en el apartado seis de este artículo.

Segunda. Para determinar las cuotas de amortización que ha de satisfacer el beneficiario se entenderá que el Instituto Nacional de la Vivienda ha concedido el setenta y cinco por ciento de la cantidad total que ha de reintegrar el cesionario, en concepto de anticipo sin interés, y el veinticinco por ciento restante como préstamo al cinco por ciento de interés anual.

Tercera. En concepto de entrega inicial a cuenta de la cantidad total a que se refiere la norma primera, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá exigir de los beneficiarios la cantidad que se señale en cada caso, que se deducirá de la que, según la norma anterior, se entienda concedida en concepto de préstamo.

Cuarta. La resolución del contrato no dará lugar a la devolución de las cantidades satisfechas como cuotas de amortización e intereses, que se considerarán como alquiler de la vivienda durante la vigencia del contrato, teniendo el adjudicatario derecho al reintegro del ochenta por ciento de la entrega inicial a que se refiere la norma anterior, o del remanente que quede una vez deducido el importe de las obras a su cargo, según lo establecido en el artículo ciento treinta y seis de este Reglamento. No procederá este reintegro si la resolución del contrato se acuerda en expediente de desahucio tramitado de conformidad con lo dispuesto en la sección sexta del capítulo VI de este Reglamento, por las causas que en la misma se expresan.

Tres. Para que las viviendas a que este artículo se refiere puedan ser enajenadas en régimen de venta será necesario la previa autorización del Ministro de la Vivienda, así como que las viviendas no estén ocupadas. La resolución en que se autorice este régimen tendrá en cuenta las características de dichas viviendas y los sectores de población o familias a que van destinadas, teniendo preponderancia en todo caso los condicionamientos sociales sobre los estrictamente económicos, tanto para la determinación del régimen como para establecer las condiciones del contrato.

El Instituto Nacional de la Vivienda fijará el precio con arreglo a las normas contenidas en la sección cuarta del capítulo VI de este Reglamento, aplicando cuando proceda las deducciones reguladas en el apartado seis de este artículo. La entrega del precio podrá ser hecha en las anualidades que se fijen en cada caso. En garantía del cumplimiento de esta obligación se constituirá hipoteca sobre la finca vendida y se establecerá con efectos reales e inscripción en el Registro de la Propiedad, como condición resolutoria del contrato, la falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido.

El comprador de estas viviendas no podrá enajenarlas hasta haber hecho efectivas la totalidad de las cantidades aplazadas y, en todo caso, hasta transcurridos cinco años de la fecha de la adjudicación. El Instituto Nacional de la Vivienda, a petición del comprador, durante esto plazo, podrá acordar la resolución del contrato y la devolución de las cantidades satisfechas a cuenta del precio reteniendo una décima parte del importe de las mismas en compensación de la ocupación de la vivienda, con aplicación de lo dispuesto en el artículo

ciento treinta y seis de este Reglamento en el caso de que en la vivienda objeto del contrato sea preciso realizar obras para que pueda obtener la cédula de habitabilidad:

Cuatro. Las viviendas se cederán en régimen de arrendamiento cuando a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda sea conveniente esta forma de cesión por motivos de interés público o social, o porque los beneficiarios ostenten la condición de funcionarios públicos con obligación de residencia en el lugar donde se hayan construido las viviendas.

La cuantía del alquiler se fijará de acuerdo con las normas contenidas en la sección tercera del capítulo sexto de este Reglamento, teniendo en cuenta, en su caso, las deducciones que se autorizan en este artículo.

Cinco. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder las viviendas construidas al amparo de este régimen excepcional a las Entidades u Organismos encargados de su promoción, quienes deberán satisfacer el precio de la vivienda determinado con arreglo a las normas establecidas en la sección cuarta del capítulo sexto de este Reglamento, con aplicación, en su caso, do las deducciones acordadas por dicho Instituto, de conformidad con lo determinado en el siguiente apartado. Estas viviendas se cederán a sus beneficiarios en el régimen que se establezca en el acuerdo de cesión, aplicándose las normas procedentes del Reglamento, con las especiales contenidas en este artículo.

Seis. Del precio de venta de la cantidad total que el cesionario haya de satisfacer en el contrato de acceso diferido a la propiedad, y en su caso de las cifras que sirvan de base para la determinación de las rentas, se efectuarán las siguientes deducciones:

Primera. Hasta un treinta por ciento de las cantidades citadas cuando las cuotas de amortización, los precios o los alquileres de las viviendas se hayan de acomodar a la capacidad económica de los beneficiarlos de las viviendas. Esta disminución será autorizada por el Ministro de la Vivienda a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda.

Segunda. Con independencia, y además de las deducciones a que se refiere el apartado anterior, los titulares de familia numerosa tendrán derecho a las establecidas en la Ley y Reglamento de Familias Numerosas, acreditando su condición y categoría mediante el título expedido por el Ministerio de Trabajo. Las deducciones se practicarán en la fecha en que sea adjudicada la vivienda, salvo cuando durante la vigencia del respectivo contrato se adquiera la condición de familia numerosa o se modifique su categoría, en ambos supuestos las deducciones se aplicarán o modificarán a partir del primer mes del año siguiente a la adquisición de tal condición o a la modificación de su categoría. En ningún caso estas alteraciones tendrán efecto sobre las obligaciones nacidas con anterioridad o consumadas del respectivo contrato.

Siete. Durante el período de vigencia del contrato de acceso diferido a la propiedad y, en su caso, en tanto no esté satisfecho totalmente el precio en el régimen de venta, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá acordar que los adjudicatarios se constituyan en comunidad de propietarios o en Junta administradora, según los casos, que asumirá las funciones de administración del edificio o grupo de que se trate y, en consecuencia, tendrá facultad para exigir de los beneficiarios el pago de los gastos de administración, conservación, servicios y contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y derechos que graven la propiedad o el uso de las viviendas. Los Estatutos de estas comunidades o Juntas serán aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda.

La falta de pago de las cantidades procedentes a estas comunidades o Juntas podrá dar lugar a que el Instituto Nacional de la Vivienda promueva la resolución del contrato y, en su caso, el desahucio administrativo de acuerdo con lo establecido en el artículo treinta, causa primera, del texto refundido de la Ley de Viviendas de Protección Oficial.

El incumplimiento de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno de la comunidad o la Junta administradora podrá ser considerado, de conformidad con las circunstancias que concurran, como falta que se calificará como grave o muy grave, de acuerdo con los criterios señalados en el artículo ciento cincuenta y cuatro de este Reglamento.

**Artículo 34.**

Los alojamientos construidos por el Instituto Nacional de la Vivienda quedarán de la propiedad de este Organismo, el cual, mediante el correspondiente convenio, podrá ceder la

disponibilidad de su uso a los Ayuntamientos respectivos u otros Organismos de carácter público, los cuales asumirán, en tal caso, la obligación de cuidar de su administración conservación y entretenimiento y de subvenir a los gastos que por cualquier otro concepto se originen. Los ocupantes de los alojamientos lo serán a título de precario, sin perjuicio de que deban satisfacer al Organismo cesionario las cuotas que, en cada caso, señale el Instituto Nacional de la Vivienda a propuesta de aquél, en compensación de los gastos que se deriven de la obligación asumida. Las cuotas fijadas por el Instituto Nacional de la Vivienda podrán ser incrementadas en los casos comprendidos en la causa segunda del artículo 122 de este Reglamento, por el procedimiento señalado en el artículo 123 del mismo.

**Artículo 35.**

El régimen de uso y utilización de los locales de negocio construidos al amparo de los preceptos contenidos en esta Sección, podrá ser cualquiera de los previstos en el articulo veintiséis del texto refundido y revisado de la legislación sobre viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto dos mil ciento treinta y uno/mil novecientos sesenta y tres, de veinticuatro de julio, y articulo ciento uno de este Reglamento.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá también cederlos a las Entidades y Organismos encargados de su construcción.

En los locales de negocio situados en unidades vecinales de alojamientos, los contratos celebrados para su utilización se extinguirán en el momento en que se notifique a los usuarios el acuerdo de demolición o traslado de la respectiva unidad.

**Artículo 38.**

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder, en régimen de acceso diferido a la propiedad, y mediante el correspondiente convenio:

a) Las construcciones escolares por él promovidas a las Corporaciones locales, Instituciones de la Iglesia o del Movimiento.

b) Los edificios religiosos, a las personas o Instituciones que señalen los Ordinarios Diocesanos.

c) Los edificios del Movimiento, a la Secretaría General o a la Delegación u Organización que teniendo personalidad jurídica hayan de realizar sus actividades en tales edilicios.

d) Los demás edificios y servicios complementarios, a personas o entidades de carácter público o privado.

La amortización de estos edificios o servicios por los cesionarios implicará el reintegro al Instituto Nacional de la Vivienda de las cantidades invertidas en su construcción, en el plazo máximo de veinticinco años, sin que las aplazadas devenguen interés alguno, y pudiendo el Instituto, con autorización del Ministro del Departamento, utilizar la facultad concedida en la norma primera del artículo 33 de este Reglamento.

Con carácter excepcional, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder el uso de las construcciones, edificios y servicios a que se refiere el presente artículo a organismos oficiales y religiosos o del Movimiento, mediante el pago de un canon que fijará el Instituto Nacional de la Vivienda atendiendo las circunstancias que concurran y siempre que asuman la obligación de regentar las construcciones y de satisfacer, a su costa, los gastos de entretenimiento, conservación y reparación y los tributos estatales y locales que, en su caso, sean exigibles. Tratándose de construcciones escolares financiadas en parte por el Ministerio de Educación y Ciencia, la cesión también deberá ser autorizada por el Ministro de dicho Departamento.

**Artículo 37.**

Las superficies destinadas a viales, parques y jardines, espacios libres y servicios urbanísticos de carácter público de los grupos de viviendas construidos al amparo del régimen regulado en esta sección, serán cedidos formalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, a los municipios respectivos, a quienes corresponderá, a partir de tal momento, la titularidad, conservación y régimen de dichos bienes. Las redes de los servicios

públicos serán cedidas a las citadas Corporaciones o a las Empresas que por título legítimo tengan a su cargo la prestación de los citados servicios, en las condiciones que se pacten en cada caso.

Será aplicable lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 21 de este Reglamento a los espacios libres que no tengan carácter de públicos.

## CAPÍTULO IV

## Beneficios

### *Sección 1.ª Normas generales*

**Artículo 38.**

El Estado podrá conceder para la construcción de las «Viviendas de Protección Oficial», con la intervención del Instituto Nacional de la Vivienda, los siguientes beneficios, de acuerdo con las normas contenidas en el presente capítulo:

a) Exenciones y bonificaciones tributarias.
b) Préstamos con interés.
c) Anticipos sin interés, reintegrables a largo plazo.
d) Subvenciones y primas a fondo perdido.
e) Derecho a la expropiación forzosa de los terrenos.

**Artículo 39.**

El Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo informe del de Hacienda, al revisar periódicamente los Planes Nacionales de Vivienda, fijará los beneficios que puedan ser concedidos, atendiendo al destino, grupo y categoría de las viviendas, a su emplazamiento geográfico y, en su caso, a la naturaleza del promotor.

**Artículo 40.**

Los términos municipales en los que se estime que existen viviendas suficientes para dar alojamiento a las personas empadronadas como residentes en el respectivo censo municipal, así como aquéllos en que la promoción privada se oriente a la construcción de viviendas que no resulten adecuadas a las necesidades de dichas personas podrán ser declarados «zona saturada».

El Instituto Nacional de la vivienda, previos los informes que estime oportunos, propondrá los Municipios en que por concurrir las circunstancias señaladas en el párrafo anterior deben declararse «zona saturada». Esta declaración podrá referirse a toda clase de viviendas de protección oficial o a alguno de sus grupos, categorías y tipos.

La declaración de «zona saturada», ya sea total o parcial, así como la revocación de la misma, se hará por acuerdo del Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda.

Como consecuencia de esta declaración no se podrá autorizar la promoción de «Viviendas de Protección Oficial» a las que en la zona saturada se construyan, o a los grupos, categorías y tipos a que se refiera.

**Artículo 41.**

Para la construcción de edificios o establecimiento de las instalaciones y servicios complementarios comprendidos en el apartado D) del artículo 7, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá otorgar a los promotores, además de los beneficios establecidos en los apartados a) y e) del artículo 38, todos algunos de los siguientes:

1.º Cesión de terrenos, propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda, por adjudicación directa en el precio y condiciones que se pacten, guardando lo establecido en la sección tercera del capítulo II de este Reglamento.

2.º Concesión de auxilios económicos para la adquisición de terrenos y financiación de la construcción de los edificios o establecimientos de las instalaciones o servicios de que se trate.

### *Sección 2.ª Exenciones y bonificaciones tributarias*

**Artículo 42.**

Las exenciones y bonificaciones tributarias se concederán, de acuerdo con las disposiciones reguladoras de los respectivos tributos, a todas las construcciones que con arreglo a las normas de este Reglamento se califiquen como «Viviendas de Protección Oficial».

**Artículo 43.**

Primero.–Gozarán de exención total del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

A) En cuanto grava las transmisiones «inter vivos», los actos y contratos siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del texto refundido, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril.

1. Los contratos de promesa de venta, adquisición a título oneroso, arrendamiento y cesión gratuita de los terrenos, así como los de derecho de superficie y de elevación de edificios que se otorguen con la finalidad de construir «Viviendas de Protección Oficial». La existencia de construcciones que hayan de derribarse para edificar no será obstáculo para gozar de la exención.

Para el reconocimiento de esta exención bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir «Viviendas de Protección Oficial», y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento sin que se obtenga la calificación provisional.

2. La primera transmisión cuando tenga lugar por actos «inter vivos» del dominio de las «Viviendas de Protección Oficial» ya se haga por edificios, bloques completos o separadamente por viviendas o locales, así como la de los servicios y urbanización, siempre que tengan lugar dentro de los seis años siguientes a su calificación definitiva. Este plazo será de veinte años cuando la transmisión tenga por objeto viviendas calificadas definitivamente para ser cedidas en arrendamiento. La venta anterior a dicha calificación deberá ajustarse, para gozar de la exención, a los requisitos establecidos en el artículo 114 de este Reglamento.

Esta exención se aplicará a la primera y posteriores transmisiones, así como a la resolución, aun por mutuo acuerdo, que otorgue el Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar en el plazo de veinte años, a partir de la calificación definitiva de las viviendas a que dichos actos o contratos se refieran.

3. Las donaciones a favor de Entidades públicas o benéficas con destino a la financiación de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», así como para su adquisición al objeto de cederlas en régimen de arrendamiento.

4. La constitución, modificación ampliación, división, prórroga expresa o cancelación de hipotecas establecidas en garantía de anticipos sin interés otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda, en concepto de auxilio directo para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial»; la constitución y cancelación de la garantía para asegurar el pago del precio aplazado en la compraventa de viviendas acogidas a dicha protección y las que han de constituir los promotores, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 111, párrafo tercero de este Reglamento.

5. Los contratos de préstamo hipotecario que se soliciten antes de obtener la calificación definitiva de «Viviendas de Protección Oficial», cualquiera que fuese la fecha de su concesión, así como la ampliación, modificación, división, prórroga expresa o extinción de dichos préstamos.

6. La modificación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos destinados a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial».

7. Los préstamos, anticipos, subvenciones y primas otorgadas por el Instituto Nacional de la Vivienda y su modificación, división, prórroga, amortización y extinción.

8. La constitución, ampliación de capital y fusión de las Sociedades inmobiliarias, cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial».

9. La emisión, transformación y amortización de obligaciones, sean o no hipotecarias, realizadas por Sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial», siempre que su emisión haya sido aprobada previamente por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Las exenciones a que se refieren los números 1, 2, 4 y 5 se entenderán concedidas con carácter provisional y condicionadas al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas.

B) En cuanto grava los actos jurídicos documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101, número 15, del apartado 2 del texto refundido, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril, y revisado por Decreto 1051/1968, de 27 de mayo.

Las escrituras públicas de segregación, agrupación y agregación de terrenos que se destinen a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», las que se otorguen para la segregación de viviendas, locales de negocio, edificios y servicios complementarios acogidos a dicha protección; la división material de edificios y las agrupaciones de las respectivas viviendas destinadas a familias numerosas y, en general, todas aquellas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con «Viviendas de Protección Oficial» no sujetos a los títulos primero y segundo del libro segundo del texto refundido de la Ley Reguladora de los Impuestos generales sobre Sucesiones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o del Impuesto general sobre al Tráfico de las Empresas.

Segundo.–Gozarán de un 90 por 100 de reducción en la base liquidable del Impuesto general de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cuanto grava el aumento de valor de las fincas rústicas y urbanas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 del texto refundido del referido Impuesto, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril.

1. El aumento de valor que se ponga de manifiesto por las transmisiones de terrenos para construcción de «Viviendas de Protección Oficial» a que se refiere el número 1, apartado primero, A), de este artículo Esta exención se concederá con carácter provisional y condicionada al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para las «Viviendas de Protección Oficial».

2. El aumento de valor que se ponga de manifiesto por la primera transmisión de «Viviendas de Protección Oficial», siempre que tenga lugar después de su calificación provisional y antes de haber transcurrido seis años, contados a partir de su terminación.

3. El aumento de valor que se ponga de manifiesto en las transmisiones de «Viviendas de Protección Oficial» declaradas exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en el número 2 del apartado primero, A), de este artículo, con los mismos requisitos y plazos que en dicho precepto se establece.

Tercero.–Estarán exentas del Impuesto General sobre Sucesiones las adquisiciones a que se refieren los números 1 y 3 del apartado primero, A), de este artículo cuando tengan lugar por herencia o legado, de acuerdo con lo que dispone el artículo 19, número 1, apartado 8, del texto refundido aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril, revisado por el 1051/1968, de 27 de mayo.

**Artículo 44.**

Según dispone el artículo 30 del texto refundido de la ley del Impuesto sobre las Rentas de Capital aprobado por Decreto 3351/1967, de 23 de diciembre.

Primero.–Se bonificarán en el 90 por 100 las cuotas de:

1. Los intereses de préstamos hipotecarios concedidos para financiar la construcción o adquisición de «Viviendas de Protección Oficial», siempre que dichos intereses no excedan del 4,5 por 100.

2. Los intereses de los préstamos concedidos por las Entidades o Empresas a su personal que se destinen a la adquisición de «Viviendas de Protección Oficial» o para la adquisición de las que disfruten en alquiler, con destino a domicilio habitual y siempre que el interés no exceda del 4,5 por 100.

Segundo.–Se aplicará una bonificación del 50 por 100 a las cuotas de los intereses que devenguen los precios aplazados de «Viviendas de Protección Oficial» en su primera enajenación, siempre que dichos intereses no excedan del 4,5 por 100.

**Artículo 45.**

Según dispone el artículo 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto General sobre la Renta de Sociedades y demás entidades jurídicas, aprobado por Decreto 3359/1967, de 23 de diciembre, se bonificará el 90 por 100 de la parte de cuota que corresponda a los beneficios que las Sociedades y demás entidades destinen e inviertan:

1. En la construcción de las «Viviendas de Protección Oficial», siempre que sean destinadas exclusivamente a su personal.
2. En la suscripción de obligaciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda o por Entidades constructoras autorizadas por el mismo cuya finalidad sea la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», y
3. En la suscripción de obligaciones emitidas por promotores de «Viviendas de Protección Oficial» para su explotación en forma de arriendo, autorizados para dicha emisión por el Ministerio de la Vivienda, y también con carácter especial por el de Hacienda. Será sometido a gravamen en su 90 por 100 el producto de la enajenación de los referidos valores no aplicado a idéntica finalidad y si entre la suscripción y la venta no hubiesen transcurrido cinco años. Lo anteriormente establecido no será de aplicación en los casos de amortización de títulos con arreglo al cuadro previsto en su emisión.

Esta bonificación será aplicable en la cuantía y en los supuestos expresados al Gravamen Especial del 4 por 100 exigible a las Sociedades Anónimas, que fue establecido por el artículo 104 de la Ley 41/1964, de 11 de junio.

**Artículo 46.**

Estarán exentas del Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, según lo establecido en el apartado 11 del artículo 34 del texto refundido de la Ley reguladora del referido Impuesto, aprobado por Decreto 3314/1967, de 29 de diciembre, y revisado por el 1050/1968, de 27 de mayo.

Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, que tengan por objeto la construcción de las siguientes «Viviendas de Protección Oficial»:

A) Todas las comprendidas en el grupo segundo del artículo tercero del texto refundido de la Ley de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, y
B) Las comprendidas en el grupo I cuyo coste no exceda de 576.000 pesetas o del límite establecido, o que se establezca, por la legislación vigente sobre «Viviendas de Protección Oficial» y siempre que cumplan los demás requisitos exigidos por la misma.

**Artículo 47.**

Las «Viviendas de Protección Oficial» gozarán durante un plazo de veinte años, a partir de la fecha de terminación de la construcción, de una bonificación del 90 por 100 de la base imponible de la Contribución Territorial Urbana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12, apartado 6, del texto refundido de la Ley reguladora de dicha Contribución, aprobado por Decreto 1251/1966, de 12 de mayo.

Esta misma bonificación será aplicable a todo recargo, arbitrio, derecho o tasa establecidos por el Estado, las Diputaciones Provinciales, Cabildos Insulares o Ayuntamientos, incluso los que gravan la ejecución misma de las obras, aun cuando éstas fueran exigibles con anterioridad a dicha fecha. Se exceptúan de la bonificación las tasas y contribuciones especiales que pudieran establecer para la realización de las obras y servicios de urbanización, así como las tasas convalidadas por los Decretos 314, 315 y 318, de 25 de febrero de 1960.

La bonificación del 90 por 100 se aplicará también al arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos, en las transmisiones con destino a la construcción de «Viviendas de

Protección Oficial» y en la primera transmisión de éstas, así como a la tasa de equivalencia que le sustituye en cuanto a las Sociedades. Para gozar de esta bonificación deberán cumplirse los mismos requisitos que se exige en el párrafo 1 del apartado A) del número primero del artículo 43 de este Reglamento.

El arbitrio sobre solares sin edificar dejará de exigirse desde la fecha en que se inicien las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial», sin perjuicio de que se exija nuevamente cuando, por causas imputables al promotor, aquéllas experimenten dilación o interrupciones injustificadas, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Al finalizar el plazo de bonificación de veinte años será repercutible sobre las rentas autorizadas el importe total de las cantidades que se empiecen a abonar por contribuciones y demás gravámenes. Igualmente lo serán los incrementos posteriores de unas y otros.

**Artículo 48.**

El reconocimiento de las exenciones y bonificaciones tributarias a que se refieren los artículos anteriores se hará por las oficinas de Hacienda y las de las respectivas Corporaciones Locales, previa la tramitación que corresponda, de conformidad con las normas que regulen cada tributo.

***Sección 3.ª Préstamos con interés***

**Artículo 49.**

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar a los promotores y a los compradores de viviendas de protección oficial de cualquiera de los dos grupos establecidos en el artículo seis para que puedan obtener préstamos destinados a su construcción o compra, en las condiciones que se determinan en esta Sección.

Podrán concederse estos préstamos por el Banco de Crédito a la Construcción, Instituto Nacional de Previsión, Instituto Social de la Marina, Mutualidades y Montepíos Laborales, Cajas de Ahorros y cualquier otra entidad de crédito, pública o privada, en la forma que determine el Ministerio de Hacienda.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder préstamos, con cargo a sus presupuestos, cuando lo aconsejen el interés social de los proyectos y el carácter público de los promotores, así como para la construcción de viviendas que sirvan de alojamiento permanente a Párrocos y Sacerdotes al servicio de parroquias e iglesias existentes o que se construyan en lo sucesivo, cualquiera que sea su emplazamiento, siempre que fueseis promovidos por los Ordinarios diocesanos o con su autorización.

**Artículo 50.**

Los préstamos se otorgarán con arreglo a las normas establecidas por el Plan en vigor en cada momento, en las siguientes condiciones:

a) Tipo de interés fijado por el Gobierno, a propuesta del Ministerio de Hacienda

b) Plazo de amortización, el que se fije al determinar por Orden del Ministerio de Hacienda la cuantía y clase de beneficios económicos que han de ser otorgados en cada programa.

c) Exenciones y bonificaciones tributarias que en cada ceso sean aplicables, según las disposiciones tributarias en vigor que, con carácter general, se reconocen en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial».

d) Garantía de primera hipoteca sobre el terreno y construcciones. Las Entidades de crédito podrán acceder a la pos-posición de la hipoteca constituida a su favor cuando consideren que la garantía que de ella resulte es suficiente para la efectividad de sus créditos. Cuando no sea posible la constitución de garantía hipotecarla y el promotor sea alguno de los Organismos a que se refiere el artículo 59 podrá sustituirse por otra que la entidad de crédito que otorgue el préstamo estime suficiente.

e) Garantía adicional de pago por el Instituto Nacional de la Vivienda, en su caso. conforme al artículo 52.

**Artículo 51.**

Uno. La cuantía de los préstamos a los promotores, cuando se autorice su concesión, se fijará de acuerdo con las siguientes normas.

Primera.–En las viviendas del grupo I no podrá exceder del 60 por 100 del presupuesto protegible.

Segunda.–En las viviendas de primera, segunda y tercera categoría del grupo II la cifra del préstamo, sumada a la cantidad concedida en concepto de anticipo, no excederá del 80 por 100 del presupuesto protegible, cuando sean promovidas por las personas y Entidades comprendidas en los apartados a) y b) del artículo 22, y del 90 por 100 de dicho presupuesto cuando lo fuesen por cualquiera de los restantes promotores relacionados en el expresado artículo.

El importe de la prima a la construcción, cuando fuese otorgado este beneficio, se sumará a la del anticipo para determinar la cifra máxima del préstamo.

Tercera.–En la categoría de viviendas subvencionadas la cuantía de los préstamos se fijará, previo informe del Ministerio de Hacienda, en los programas anuales de actuación a que se refiere el artículo cuatro del texto refundido, cifrándose en una cantidad por metro cuadrado de superficie construida, aplicada a la de cada vivienda calificada, sin que en ningún caso, sumados préstamos y subvención, pueda exceder de los limites señalados en la norma anterior para las viviendas del segundo grupo, según la clase de promotores a que se refiera.

Cuarta.–El Instituto Nacional de la Vivienda fijará la cuantía máxima del préstamo en la cédula de calificación provisional de las viviendas de los grupos y categorías expresados en las normas primera y segunda de este artículo, de acuerdo con las disposiciones que al efecto dicten los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda y teniendo en cuenta las circunstancias de los promotores, el destino y categoría de las viviendas y la localización e interés social de los proyectos. Los promotores, obtenida la calificación provisional, solicitarán el préstamo de las Entidades de crédito que hayan de concederle.

Dos. Los préstamos a favor de los compradores para la adquisición de viviendas de protección oficial se autorizarán en la cédula de calificación definitiva indicando la cuantía máxima y demás condiciones, de acuerdo con las normas que dicten los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda.

El préstamo otorgado al comprador de una vivienda de protección oficial se destinará, en primer lugar, a extinguir el que hubiese sido concedido para esa misma vivienda al pro-motor y el remanente, a satisfacer la parte del precio convenido.

**Artículo 52.**

La garantía adicional de pago a que se refiere el apartado e) del artículo 50 podrá concederse por el Instituto Nacional de la Vivienda cuando circunstancias extraordinarias así lo aconsejen, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

Esta garantía no podrá exceder del importe del principal, intereses y gastos fijados en la escritura de concesión del préstamo y se formalizará en la propia escritura, en otra posterior o en acta administrativa.

El Instituto Nacional de la Vivienda, como fiador del prestatario, podrá utilizar en su favor el beneficio de exclusión y demás derechos que le concede la legislación común.

**Artículo 53.**

Sin perjuicio de las normas que sean exigibles en cada caso, las Corporaciones Locales quedan autorizadas para concertar préstamos y emitir obligaciones con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y adquisición de los terrenos precisos.

Los préstamos a que se refiere el párrafo anterior podrán concertarse con el Banco de Crédito Local de España.

Los presupuestos extraordinarios de las Corporaciones Locales para los fines expresados en el párrafo primero de este artículo se tramitarán por procedimiento de urgencia.

Servirá de base a dichos presupuestos el importe de los terrenos, según tasación pericial, que haya acordado adquirir la Corporación, y, en su caso, el proyecto de las obras,

al que se acompañarán los estudios financieros y las condiciones del préstamo o de las emisiones de obligaciones para cubrir la aportación asignada a la Entidad.

Los expedientes a que se refiere el presente artículo serán sometidos al Ministerio de Hacienda, que resolverá en el plazo de dos meses, contados desde la fecha del envío por su respectiva Delegación.

Para que el Instituto Nacional de la Vivienda conceda la calificación provisional a los proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» será indispensable justificar la aprobación del presupuesto extraordinario.

**Artículo 54.**

La Organización Sindical podrá emitir obligaciones destinadas al cumplimiento de los fines indicados en el párrafo primero del artículo anterior, previos los trámites exigidos al efecto por las normas que sean aplicables.

**Artículo 55.**

Si el préstamo con interés se hubiera concedido directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda, su importe se entregará una vez satisfechas la totalidad del anticipo contra certificaciones de obras, en la forma establecida para éste en el artículo 60 de este Reglamento.

**Artículo 56.**

Los contratos de concesión de préstamos con interés con garantía hipotecaria que se otorguen por el Instituto Nacional de la Vivienda se formalizarán en documento notarial, compareciendo el Director general, o funcionario en quien delegue, en representación de dicho Organismo, y el promotor o su representante legal o voluntario.

La cancelación total o parcial de la hipoteca será formalizada mediante documento notarial en el que se acreditará la extinción total o parcial del préstamo garantizado.

Para la inscripción de los referidos actos en el Registro de la propiedad será bastante la copia autorizada de la escritura pública otorgada.

***Sección 4.º Anticipos sin interés***

**Artículo 57.**

El anticipo sin interés se concederá por el Instituto Nacional de la Vivienda o por el Banco de Crédito a la Construcción, en concepto de auxilio directo a los promotores de viviendas comprendidas en el grupo II del artículo 6 de este Reglamento, en la forma y cuantía que se especifica en la presente Sección.

**Artículo 58.**

La cantidad que en concepto de anticipo se podrá conceder para cada expediente se fijará con arreglo a las normas a que se refiere el artículo 39, sin que pueda exceder de los límites siguientes:

a) Del 35 por 100 del presupuesto protegible, para las viviendas de primera categoría.
b) Del 50 por 100 del mismo presupuesto para las viviendas de segunda categoría,
c) Del 75 por 100 del mismo presupuesto para las viviendas de tercera categoría.

**Artículo 59.**

El anticipo se concederá en la forma establecida para el préstamo en el artículo 56 de este Reglamento, con garantía de segunda o primera hipoteca a favor del Organismo que lo otorgue, según que exista o no préstamo complementario. Deberá reintegrarse en el número de anualidades que se fije en la calificación provisional. El plazo de devolución empezará a contarse a partir de la fecha de la calificación definitiva de las viviendas.

Podrá sustituirse la garantía hipotecaria por otra que estime suficiente el organismo que conceda el anticipo, siempre que concurran las siguientes condiciones:

Primera.–Que no sea posible constituir la hipoteca en garantía del anticipo.

Segunda—Que el promotor sea alguno de los Organismos oficiales del Estado o Entidad estatal autónoma, o bien cualquier otro organismo oficial a quien se haya autorizado por Decreto este régimen especial.

Tercera.–Que las viviendas hayan de quedar integradas en el patrimonio del Organismo promotor y éste se halle al corriente en sus obligaciones para con el organismo que conceda el anticipo.

En estos casos el promotor deberá consignar en sus presupuestos las cantidades necesarias para el abono de las anualidades de amortización; afectando a su pago, expresamente, los productos de las viviendas construidas por el mismo.

**Artículo 60.**

El importe de los anticipos se irá entregando después de que haya sido invertida la total aportación del promotor, a medida que avance la construcción y sean aprobadas las correspondientes certificaciones de obra por el Instituto Nacional de la Vivienda. Estas certificaciones abarcarán períodos no inferiores a un mes.

**Artículo 61.**

En caso de que el promotor haya obtenido de una Entidad de crédito préstamo complementario, será condición precisa para la entrega de cantidades a cuenta del anticipo, en la forma regulada en el artículo anterior, que acredite la formalización del contrato de préstamo en escritura pública.

No obstante, podrán entregarse las cantidades en que constata el anticipo una vez invertida la aportación del promotor, cuando justifique éste la concesión del préstamo y que por causas ajenas a su voluntad no ha podido ser formalizado en escritura pública.

En este caso se retendrá el 10 por 100 de las cantidades que se entreguen en concepto de anticipo, siendo satisfecho cuando se otorgue e inscriba en el Registro de la Propiedad la escritura de concesión del préstamo hipotecario o el promotor haya invertido en la construcción el importe de éste además de su aportación inicial.

La cancelación total o parcial de la hipoteca que garantice el anticipo se efectuará en la forma determinada para la del préstamo en el artículo 56 de este Reglamento.

***Sección 5.ª Subvenciones y primas a la construcción***

**Artículo 62.**

La subvención consistirá en la entrega de 30.000 pesetas por vivienda a fondo perdido, que el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder a las viviendas comprendidas en el artículo 6.º de este Reglamento, que se califiquen como «Viviendas de Protección Oficial», subvencionadas. Este beneficio será incompatible con la prima a la construcción.

**Artículo 63.**

La subvención se abonará por el Instituto Nacional de la Vivienda, una vez otorgada la calificación definitiva.

No obstante, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá abonar la mitad del importe de la subvención una vez que el edificio esté cubierto aguas y que el promotor acredite el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1.º Que el expediente comprenda más de 500 viviendas.

2.º Que haya inscrito la escritura de obra comenzada a que se refiere el apartado b) del artículo 97.

3.º Que ofrezca garantía suficiente, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, que asegure la devolución de la cantidad percibida si no se termina la construcción de las viviendas o no se califican éstas definitivamente. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá dispensar de esta garantía a los promotores que sean órganos del Estado, Entidades Estatales Autónomas u otros Organismos oficiales, comprendidos en el artículo 22 de este Reglamento, así como aquéllos a los que por Decreto se haga extensivo este régimen.

**Artículo 64.**

Las primas a la construcción consistirán en la entrega de una cantidad a fondo perdido, compatible con el préstamo y el anticipo, pero no con la subvención, que el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder en casos de reconocido interés metal, en la cuantía necesaria para acomodar las rentas o cuotas de amortización de las viviendas a la capacidad económica de los usuarios de las mismas, sin que puedan exceder del 20 por 100 del presupuesto legible de las viviendas, salvo para las que se hayan de construir en el régimen excepcional regulado en la sección segunda del capítulo III de este Reglamento.

Estas primas sólo podrán concederse a los promotores de los apartados c), e), g), h) y l) del artículo 22 de este Reglamento y para viviendas de tercera categoría que se cedan en régimen de alquiler o acceso diferido a la propiedad.

**Artículo 65.**

El importe de la prima se entregará después de que haya sido invertido el anticipo y, en su caso, el préstamo, previa la presentación de las correspondientes certificaciones de obra.

***Sección 6.ª Expropiación forzosa***

**Artículo 66.**

Para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» los promotores podrán obtener, en casos excepcionales, el beneficio de expropiación forzosa. Serán expropiables para este fin los terrenos necesarios para la ejecución del proyecto, las edificaciones existentes en los mismos y los derechos personales o reales que afecten a unos y otras.

**Artículo 67.**

La tramitación del expediente de expropiación se efectuará por el Instituto Nacional de la Vivienda, ajustándose a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa de 26 de diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de abril de 1957, sin perjuicio de la aplicación, cuando sea procedente, de los procedimientos especiales contenidos en dicha Ley y de los declarados vigentes en el Decreto de 23 de diciembre de 1955.

La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se hará por acuerdo del Consejo de Ministros y habrá de recaer sobre un proyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda en el que resulte demostrada la conveniencia de su ejecución, la aptitud de los terrenos para que en ellos se construyan los edificios incluidos en el proyecto y la negativa de los titulares a enajenar los bienes y derechos expropiados a un precio razonable.

Para la declaración de utilidad pública será preciso que en el oportuno expediente figure el informe favorable del Ayuntamiento o del Órgano urbanístico competente.

**Artículo 68.**

En la transmisión de dominio de los inmuebles expropiados se considerará como documento auténtico para la inscripción o inmatriculación, en su caso, a favor del adquirente en el Registro de la Propiedad, el acta de ocupación de los bienes expropiados, acompañada de la correspondiente al pago efectuado o del resguardo del depósito del importe del justiprecio fijado por la Administración o, en su caso, por el Jurado de Expropiación. Dicho documento tendrá todo el valor y eficacia de un título de propiedad a favor del beneficiario de la expropiación.

**Artículo 69.**

El Instituto Nacional de la Vivienda es el órgano de la Administración expropiante de los bienes y derechos precisos para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», cualquiera que sea el beneficiario. En el caso de que éste sea persona o entidad distinta del Instituto Nacional de la Vivienda, se le considerará como interesado en el procedimiento expropiatorio a todos los efectos y deberá abonar los gastos derivados del mismo.

**Artículo 70.**

Excepcionalmente, y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, podrá declararse urgente la ocupación de los bienes cuya expropiación se considere necesaria para el desarrollo de un proyecto de construcción de «Viviendas de protección Oficial». Esta declaración podrá hacerse en cualquier momento.

**Artículo 71.**

La expropiación con carácter de urgencia a que se refiere el artículo anterior se llevará a efecto de acuerdo con las disposiciones contenidas a este respecto en la Ley y Reglamento de Expropiación Forzosa y en los artículos siguientes de este Reglamento.

**Artículo 72.**

Una vez extendida el acta previa a la ocupación con los requisitos exigidos por el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, deberá leerse a los concurrentes y firmarse por los mismos y en caso de negarse alguno o algunos de aquéllos a firmarla se hará constar así expresamente.

Si al levantamiento de este acta previa no acudiese el Alcalde o su Delegado, se suspenderá la diligencia, tomándose por el representante del Instituto Nacional de la Vivienda el acuerdo establecido al efecto en el artículo 57, párrafo primero del Reglamento de Expropiación Forzosa. Si tampoco concurre el Alcalde o su delegado, después de la segunda citación, se levantará el acta sin su presencia y se dará cuenta al Gobernador Civil.

La consignación de las cantidades procedentes en la Caja General de Depósitos se hará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Expropiación Forzosa y en el de la propia Caja, quedando sometidos estos depósitos a la regulación contenida en estas disposiciones.

**Artículo 73.**

Efectuado el depósito y abonada o consignada, en su caso, la indemnización de perjuicios, el Instituto Nacional de la Vivienda, procederá, según los casos, a tomar posesión o dársela al promotor beneficiario, para lo cual fijará día y hora en que haya de tener lugar, notificándolo, de acuerdo con las normas contenidas en la Ley de Procedimiento Administrativo, al promotor beneficiario, en su caso, al expropiado y demás interesados.

La posesión se formalizará mediante acta en la que el representante del Instituto Nacional de la Vivienda no admitirá otras manifestaciones que aquellas que permitan precisar los extremos que han de consignarse en la misma.

**Artículo 74.**

Sobre el justiprecio acordado definitivamente, el beneficiario vendrá obligado a abonar, en todo caso, la indemnización equivalente al interés legal de la cantidad fijada como justiprecio, de conformidad con lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1964 y en el Reglamento para su aplicación de 26 de abril de 1957.

## CAPÍTULO V

## Tramitación de expedientes y ejecución de las obras

**Artículo 75.**

Los expedientes para la concesión de los beneficios legales para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» se tramitarán con sujeción a las normas contenidas en este Reglamento.

Por el Ministerio de la Vivienda podrán dictarse normas especiales que regulen la presentación, tramitación y calificación de proyectos de «Viviendas de Protección Oficial» promovidos por las entidades oficiales enumeradas en el artículo 22 de este Reglamento.

### *Sección 1ª. Solicitud inicial.*

**Artículo 76.**

El expediente para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» se iniciará por el promotor, mediante solicitud por duplicado, ajustada a modelo oficial, acompañada de los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de los terrenos y, en caso de que los solicitantes no sean los propietarios, acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos. Si se pretendiese obtener el beneficio de expropiación forzosa, el promotor deberá acreditar la necesidad de la construcción de las viviendas en los terrenos cuya expropiación se pretende, acompañando relación concreta e individualizada de aquéllos e informe favorable del Ayuntamiento o Comisión Provincial de Urbanismo acreditativo de que la construcción que se proyecta está de acuerdo con los planes de ordenación urbana de la localidad respectiva, así como justificación bastante de la negativa de los titulares de bienes y derechos que hayan de ser expropiados o enajenados en precio razonable.

b) Plano de situación de los terrenos e informe de Arquitecto sobre aptitud de los mismos para la edificación prevista. Si los terrenos careciesen de algunos de los servicios urbanísticos que sean exigibles, de acuerdo con las ordenanzas municipales o las que dicte el Instituto Nacional de la Vivienda, se indicarán cuáles son éstos, comprometiéndose el promotor a instalarlos e incluirlos en el proyecto, si la solicitud fuese admitida.

c) Certificado expedido por el Ayuntamiento, acreditativo de la vecindad del solicitante, si la vivienda se destinase a uso propio.

d) Declaración del promotor expresiva de las obras cuya realización se propone, que podrá acompañarse de boceto o croquis explicativo.

Las solicitudes de iniciación del expediente se presentarán en los plazos y forma que regulen los programas de actuación que se refiere el artículo 4 de este Reglamento.

**Artículo 77.**

Las solicitudes presentadas serán seleccionadas de acuerdo con los criterios fijados en los programas de actuación a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento y, en consecuencia, estimadas o desestimadas, autorizándose en el primer caso la presentación del respectivo proyecto y viniendo obligado el promotor al ingreso de la «Tasa de Viviendas de Protección Estatal», fijándose en la resolución los plazos que a tales efectos se le concedan.

**Artículo 78.**

Una vez admitida a trámite la solicitud inicial, será precisa autorización previa del Instituto Nacional de la Vivienda para que pueda transmitirse por actos «inter vivos» la titularidad de expedientes y la propiedad de los terrenos sobre los que haya de construirse o se construya un proyecto de «Viviendas de Protección Oficial».

Dicha autorización podrá concederse a petición conjunta del cedente y cesionario, siempre que acrediten suficientemente, a juicio de aquel Organismo, que el cesionario tiene al menos igual garantía y capacidad económica que el cedente, que no existe lucro en la transmisión, que las obras de construcción se ejecutan en su caso a ritmo normal y de acuerdo con los plazos fijados y que no existe perjuicio para terceros adquirentes de las viviendas.

### *Sección 2.ª Calificación provisional*

**Artículo 79.**

Los promotores a los que se les hubiese autorizado la presentación del proyecto deberán solicitar, dentro del plazo fijado, la calificación provisional mediante instancia por triplicado, ajustada a modelo oficial, acompañada de los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente. Tratándose de varios promotores agrupados entre sí deberá especificarse nombre y apellidos de todos ellos y del representante que designen para entenderse con él en la tramitación del expediente. Se indicará el número del documento nacional de identidad de todos los Interesados.

b) Certificado expedido por el Ayuntamiento, en el que se consigne:

1.º Calificación del terreno como urbano, de reserva urbana o rústico.

2.º Expresión de los servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por las Ordenanzas municipales de aplicación.

c) Acta notarial de presencia autorizada dentro de los dos meses anteriores a la fecha de su presentación, que acredite que las obras no se han comenzado, haciendo constar expresamente la superficie del solar. A este acta se incorporará por el Notario autorizante el plano de situación de los terrenos, suficiente para su identificación.

d) Documentos justificativos del cumplimiento de la obligación de construir edificaciones complementarias o de la forma en que será cumplida en los casos en que la misma fuera exigible, habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construirlas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.

e) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos o del derecho de superficie o edificación y de la libertad de las cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.

f) Proyecto completo visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

El proyecto constará de:

1. Memoria.

2. Plano de situación a escala mínima 1 : 1.000, que habrá de coincidir con el unido al acta notarial a que se refiere el apartado c) de este artículo.

3. Planos de conjunto y detalles necesarios y suficientes para que la obra quede perfectamente definida para su realización.

4. Pliegos de condiciones.

5. Presupuesto de ejecución material, tal como se define en el apartado f) del artículo 5.º

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

6. Presupuesto general, tal como se define en el apartado g) del artículo 5.º

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

7. Presupuesto protegible, tal y como se define en el apartado h) del artículo 5.º

8. Pliego de características resumidas, en modelo oficial.

9. Cuestionario de datos estadísticos. en modelo oficial.

10 Estudio económico.

g) Los documentos que acrediten los requisitos exigidos en la sección sexta del capítulo IV, si se solicitare el beneficio de expropiación forzosa.

h) Relación completa de los asociados beneficiarios de las viviendas, con indicación de sus circunstancias personales y número de su documento nacional de identidad, cuando sean promovidas por las Cooperativas de Viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22 de este Reglamento.

i) Cuando se trate de proyectos que hayan de ser realizados por fases se presentará con el de la primera fase el de urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide el proyecto y delimitándolas en los planos, con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

Cada una de las fases en que el proyecto se divida será objeto de calificación provisional independiente, en la que se hebrán de incluir las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización que de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, se hayan de ejecutar en la misma.

La calificación provisional de una o varias de las fases en que el proyecto se divida no otorgará al promotor el derecho a obtener la calificación de las restantes, que únicamente lo adquirirá al ser admitidas las solicitudes iniciales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77 de este Reglamento y con las normas contenidas en los programas de actuación vigentes en el momento de presentación de las mismas.

**Artículo 80.**

Las solicitudes de calificación provisional y documentación complementaria serán informadas por los diferentes Órganos del Instituto Nacional de la Vivienda en las materias de sus respectivas competencias.

Los servicios técnicos informarán si el proyecto se adapta a las disposiciones de este Reglamento, a las normas y ordenanzas aplicables y, especialmente, si el sistema de edificación proyectado es adecuado a las condiciones de todo orden de los terrenos en que se emplacen las viviendas.

Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en el artículo anterior se requerirá al promotor para que lo aporte, en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Si el proyecto adoleciera de algún defecto técnico se requerirá al promotor para su rectificación, concediéndole un plazo que en ningún caso podrá exceder de sesenta días, bajo apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará el expediente sin más trámite.

Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corrigiese alguno de los defectos cuya subsanación le hubiese sido requerida.

**Artículo 81.**

El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará, si procediese, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus órganos competentes.

Para la calificación provisional de los proyectos que hayan de ser realizados por fases serán de aplicación las normas contenidas en el apartado i) del artículo 79 de este Reglamento.

La denegación de la calificación provisional será motivada y susceptible de recurso de alzada.

La calificación no podrá ser otorgada en ningún caso a proyectos de edificación si las obras están ya iniciadas.

**Artículo 82.**

No obstante la prohibición contenida en el último párrafo del artículo anterior, podrá otorgarse excepcionalmente la calificación provisional, aun cuando la construcción esté iniciada, siempre que se trate de edificios oficiales, religiosos y del Movimiento al servicio del núcleo urbano correspondiente y el Instituto Nacional de la Vivienda estime existan razones que aconsejen tal calificación.

También podrá otorgarse la calificación provisional de «Viviendas de Protección Oficial», previo informe de la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción a las que se proyecten con utilización de parte de edificaciones ya existentes declaradas de interés histórico, monumental o artístico o situadas en zonas, conjuntos o ciudades que hayan obtenido tal declaración y cuyas Ordenanzas obliguen a no modificar determinadas partes de los edificios.

**Artículo 83.**

La cédula en la que se formalizará el acto administrativo de calificación provisional determinará:

a) Número, grupo, categoría, tipo y superficie de las viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios y obras de urbanización a las que se extienda la protección.

En relación con los locales de negocio, se expresará además la situación que ocupen en el inmueble.

Si el proyecto se fuese a ejecutar en fases, en la calificación provisional de cada una de ellas se indicarán los servicios y obras de urbanización que deben estar en condiciones de utilización para obtener la calificación definitiva de cada fase.

b) La parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el Código civil, en la Ley del Suelo y disposiciones complementarias, así como en las ordenanzas de volumen y edificación que formen parte en los planes de ordenación urbana. Dentro de la misma deberá distinguirse, en su caso:

1. La parte cuyo uso se vincule a una o varias de las viviendas, por no ser posible su aprovechamiento por las demás comprendidas en el proyecto.

2. La parte de uso común para todas las viviendas del proyecto.

3. Los patios o superficies gravadas por servidumbres civiles o administrativas, en favor de los predios colindantes.

c) Beneficios que se otorgan de los enumerados en el artículo 38 de este Reglamento.

d) Plazo para la ejecución de las obras y fecha de su iniciación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 93 y 94 de este Reglamento.

e) Régimen de uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial», especificando las rentas y el coste de los servicios que se prevé hayan de ser exigidos de los usuarios.

**Artículo 84.**

Otorgada la cédula de calificación provisional no podrán modificarse los beneficios concedidos ni la clasificación dada a las viviendas en los grupos y categorías que se definen en el artículo 6 de este Reglamento.

Del mismo modo, tampoco podrá modificarse el régimen de uso y utilización consignado en dicha cédula, salvo lo dispuesto en los artículos 126 y 134 de este Reglamento.

Para que pueda variarse la relación de asociados beneficiarios de Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado h) del artículo 79 de este Reglamento, una vez otorgada la calificación provisional, será preciso obtener la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que la sustitución de los asociados se efectúe de acuerdo con las normas contenidas en el Reglamento de la Cooperativa, aprobado por dicho Instituto.

**Artículo 85.**

Cuando el promotor no haya iniciado o terminado la construcción de las viviendas en los plazos fijados en la cédula de calificación provisional o infringiera cualquiera de los que en ésta se señalen para la eficacia de la misma, quedará sin más decaído en los derechos que la calificación concede, lo que se declarará por la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, previa audiencia del interesado. Dicha declaración no tendrá la consideración de sanción.

Excepción hecha de los supuestos considerados en el párrafo precedente, paralizado un expediente por causa imputable al interesado, la Delegación Provincial del Ministerio le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo, con archivo de las actuaciones, lo que se acordará por la propia Delegación Provincial.

Los trámites que deban ser cumplidos por los interesados deberán realizarse por éstos en el plazo de diez días, a partir de la notificación correspondiente, salvo en los casos en que la Ley de Viviendas de Protección Oficial fije plazo distinto. A los interesados que no lo cumplimentaran podrá declarárseles decaídos en su derecho al trámite de que se trate. Esta declaración no producirá por sí sola la caducidad del expediente, salvo en el caso de que el trámite sea inexcusable para la continuación del mismo y, efectuado el apercibimiento a que se refiere el párrafo anterior, transcurra el plazo señalado en el mismo para declarar la caducidad del expediente.

**Artículo 86.**

Las calificaciones provisionales caducadas o anuladas podrán ser rehabilitadas por el Instituto Nacional de la Vivienda a favor de los acreedores del promotor por préstamos

hipotecarios concedidos para la financiación de las vivienda, cuando se les hayan adjudicado en pago de sus créditos en cualquier procedimiento judicial o en el extrajudicial regulado en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y siempre que las obras hubiesen sido iniciadas dentro del plazo concedido en la calificación provisional y estén ejecutadas en el momento de presentar la solicitud de rehabilitación al menos en un 10 por 100 del importe del presupuesto de ejecución material.

Los acreedores adjudicatarios habrán de solicitar la rehabilitación en el plazo de tres meses desde que sea firme la adjudicación, expresando el plazo que consideren necesario para la terminación de las obras, las condiciones de la construcción y las modificaciones que pretendieren introducir en el proyecto aprobado. A esta solicitud se acompañará, según los casos, testimonio del auto o copia autorizada de la escritura notarial de adjudicación.

**Artículo 87.**

Recibida la calificación provisional, el promotor deberá solicitar del Ayuntamiento la licencia municipal de edificación; que será otorgada o denegada en el plazo de dos meses, a partir de la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General de la Corporación; transcurrido este plazo sin haber obtenido resolución expresa sobre su petición, el promotor deberá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo y si en el plazo de un mes no se notificara al interesado acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

**Artículo 88.**

Los promotores que habiendo obtenido la cédula de calificación provisional dejaran transcurrir cuatro meses desde la fecha en que les fuere notificada su concesión sin presentar en la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda la correspondiente licencia o la justificación de su concesión por silencio administrativo, a que se refiere el artículo anterior, se entenderán decaídos en los derechos que la cédula concede, anulándose la misma, sin que sea requisito necesario para la declaración de esta caducidad requerimiento expreso al interesado.

***Sección 3.ª Ejecución de obras***

**Artículo 89.**

Las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» podrán ser ejecutadas directamente o contratadas libremente por los promotores en los casos que a continuación se indican.

a) Los promotores comprendidos en los apartados a) y b) del artículo 22 de este Reglamento, cualquiera que sea la clase y categoría de las viviendas que construyan y los beneficios que soliciten.

b) Los demás promotores comprendidos en el artículo 22, cuando no soliciten para la construcción subvención ni anticipo.

c) Los promotores comprendidos en el apartado f) del referido artículo, siempre que sean organismos autónomos estatales tengan por objeto directo de su existencia la construcción de viviendas y éstas no hayan de quedar incorporadas a su patrimonio inmovilizado.

d) Además de los promotores incluidos en los apartados anteriores, en los casos que en los mismos se expresan, los que estén autorizados por las disposiciones por que se rijan y acrediten el cumplimiento de los requisitos que en las mismas se establezcan.

Los promotores incluidos en los apartarlos c) y d) necesitarán, en cada caso, además de los requisitos en ellos expresados, la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda para hacer uso de la facultad concedida por este artículo.

**Artículo 90.**

Fuera de los casos comprendidos en el artículo anterior, las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» se adjudicarán mediante subasta, concurso-subasta o

concurso de acuerdo con las normas por que se rijan los respectivos promotores y, en su defecto, por los preceptos contenidos en la Ley de Contratos del Estado de 28 de diciembre de 1983 y disposiciones complementarias.

En estos supuestos el promotor no podrá otorgar la adjudicación definitiva sin la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, salvo que se trate de los promotores comprendidos en las letras f), g), h) y p) del artículo 22, los cuales se limitarán a dar conocimiento a dicho Instituto de la adjudicación provisional antes de otorgar la definitiva.

**Artículo 91.**

Cuando en la ejecución de las obras de «Viviendas de Protección Oficial» se hubieran de utilizar unidades no comprendidas en las relaciones oficiales de precios y materiales a que se refiere el apartado c) del artículo 5.º de este Reglamento, deberán ser previamente aprobadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, así como los correspondientes precios, sin cuyo requisito no podrán incluirse en las certificaciones de obra.

**Artículo 92.**

La rescisión del contrato de ejecución de obras se acordará por el promotor, previos los trámites legales, y se comunicará al Instituto Nacional de la Vivienda, que autorizará para proceder al otorgamiento de nuevo contrato o, en su caso, para continuar las obras por ejecución directa.

**Artículo 93.**

Las obras deberán iniciarse por el promotor, dentro del plazo máximo de dos meses, a contar de la fecha de concesión de la licencia municipal de obras en forma expresa o por aplicación del silencio administrativo, salvo cuando la cédula de calificación provisional sea posterior a dicha fecha, en que el plazo se computará a partir de la notificación de dicha cédula, o cuando la adjudicación de las obras se haya de hacer en la forma determinada en el artículo 90 de este Reglamento, en que la fecha inicial para el cómputo del referido plazo será la de la notificación de la autorización que en el citado artículo se previene. Para los promotores exceptuados de la previa autorización, el plazo para iniciar las obras se computará una vez transcurran los veinte días que el artículo 32 de la Ley de Contratos del Estado de 8 de abril de 1965 establece para el otorgamiento de la adjudicación definitiva.

En todo caso, la fecha de iniciación de las obras deberá acreditarse dentro de los diez días siguientes, ante la Delegación Provincial, mediante certificación del Arquitecto Director. La falta de presentación de esta certificación dentro del plazo señalado dará lugar a que se entienda al promotor decaído en su derecho a este trámite y, en consecuencia, se presumirán iniciadas las obras en la fecha de otorgamiento de la licencia municipal, de la notificación de la cédula de calificación provisional o la de la autorización prevenida en el artículo 90 de este Reglamento.

Si las obras no se inician dentro del plazo concedido se declarará la caducidad de la calificación provisional, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 85 de este Reglamento.

**Artículo 94.**

El plazo de ejecución de obras fijado en la calificación provisional comenzará a partir de la fecha en que se inicien o se consideren iniciadas, de acuerdo con lo determinado en el artículo anterior.

Durante el período de ejecución de las obras, el promotor deberá colocar en lugar visible un cartel, o varios, según modelo oficial, indicativo de estar acogida la construcción al régimen de «Viviendas de Protección Oficial», de acuerdo con las normas dictadas por el Instituto Nacional de la Vivienda.

**Artículo 95.**

En las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» deberá existir, a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda, un libro debidamente foliado, sellado y

diligenciado por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, con el fin de anotar las visitas de inspección de los técnicos y ayudantes de la dirección facultativa y las órdenes que éstos den para la debida ejecución de las obras.

En dichas anotaciones deberá consignarse la fecha en que tengan lugar, la firma del técnico o ayudante correspondiente y, en su caso, el enterado del encargado de ejecutar la orden.

El libro de órdenes y visitas deberá acompañarse por el promotor a la solicitud de calificación definitiva, y otorgada ésta se archivará en la Delegación Provincial correspondiente.

**Artículo 96.**

El plazo de ejecución de las obras fijado en la cédula de calificación provisional será considerado como una de las condiciones que ha de cumplir el promotor para obtener la calificación definitiva. El Director general del Instituto Nacional de la Vivienda podrá prorrogar dicho plazo durante un tiempo que no exceda de la mitad del inicialmente concedido, a solicitud del promotor, siempre que ésta se presente antes de la terminación del plazo señalado para la ejecución de las obras y se acompañe certificado del Arquitecto Director de las mismas acreditando su situación, causas que motivan la solicitud y señalando la fecha en que podrán quedar terminadas.

***Sección 4.ª Calificación definitiva***

**Artículo 97.**

La calificación definitiva se solicitará por el promotor dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de construcción, comprendidas en el proyecto aprobado por la calificación provisional.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Certificado del Arquitecto Director acreditando la terminación de las obras y que las de urbanización y servicios incluidos en la calificación provisional están en condiciones de utilización.

b) Justificación de haberse practicado la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura declarativa de que la construcción está comenzada.

c) El que acredite que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.

d) El libro de visitas y órdenes a que se refiere el artículo 95 de este Reglamento.

**Artículo 98.**

La calificación definitiva se otorgará por el Instituto Nacional de la Vivienda, previa la correspondiente inspección, si las obras se hubieran ajustado al proyecto aprobado y demás condiciones fijadas en la cédula de calificación provisional y, en su caso, a las modificaciones introducidas, con autorización previa del Instituto Nacional de la Vivienda.

La denegación de la calificación definitiva será motivada, siendo susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

La calificación definitiva sólo podrá ser modificada o anulada mediante los procedimientos señalados en el título y de la Ley de Procedimiento Administrativo y ejercitando, en su caso los correspondientes recursos ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Queda a salvo la realización de obras de modificación, mejora o reforma de las viviendas a que la calificación definitiva se refiere, en las condiciones establecidas en el artículo 118 del Reglamento, en claro supuesto la modificación se llevará a cabo por resolución del Instituto Nacional de la Vivienda, previa la pertinente inspección.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la cédula de calificación definitiva, darán lugar a la rectificación de la misma, que se llevará a efecto por el Instituto Nacional de la Vivienda, mediante diligencia extendida en la propia cédula.

**Artículo 99.**

La cédula de calificación definitiva, junto con la escritura declarativa de que la construcción está comenzada, a que se refiere el apartado b) del artículo 97 de este Reglamento, constituirá título suficiente para la toma de razón, por nota marginal en el Registro de la Propiedad, de la declaración de obra nueva. En la misma forma se hará constar la afección de la finca para que quede garantizado al Estado, Provincia o Municipio el pago del importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, derechos, tasas y sus recargos cuya exención o reducción se hubiere concedido, así como el pago del interés legal de dichas cantidades, en el caso de que se decrete la descalificación de las respectivas viviendas.

## CAPÍTULO VI

## Régimen legal de las viviendas de protección oficial

### *Sección 1.ª Normales generales*

**Artículo 100.**

El régimen legal de «Viviendas de Protección Oficial» durará cincuenta años, contados desde la calificación definitiva de las mismas, salvo cuando se acuerde la descalificación, de conformidad con lo establecido en la sección sexta del capítulo VII de este Reglamento.

Mientras esté vigente dicho régimen, el dominio, uso, conservación y aprovechamiento de las mismas estarán sometidos a las prescripciones contenidas en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento.

**Artículo 101.**

Dentro de las condiciones y con las modalidades establecidas en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en los artículos siguientes de este Reglamento, las «Viviendas de Protección Oficial» podrán destinarse a:

1.º Uso propio.
2.º Arrendamiento.
3.º Venta al contado o con precio aplazado total o parcialmente; en bloque o separadamente por vivienda.
4.º Acceso diferido a la propiedad.
5.º Cesión gratuita en propiedad o en uso.

**Artículo 102.**

El uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial» deberá ajustarse al régimen señalado en la correspondiente cédula de calificación definitiva.

No obstante, las viviendas destinadas a venta podrán ser cedidas en arrendamiento en régimen de acceso diferido a la propiedad, u ocupadas por los propios promotores o por sus adquirentes. Las destinadas a uso propio podrán ser objeto de cesión gratuita en propiedad o en uso a favor de personas que guarden con el promotor relación de parentesco, dentro de cualquiera de los grados de consanguinidad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el segundo grado.

Las viviendas destinadas a arrendamiento podrán ser enajenadas por edificios completos, siempre que comprendan más de una vivienda, en favor de persona física o jurídica que asuma la obligación de respetar tal destino.

**Artículo 103.**

No se podrán ocupar las «Viviendas de Protección Oficial» hasta que hayan obtenido la correspondiente cédula de calificación definitiva y hayan sido aseguradas del riesgo de incendio. No obstante, a la vista de circunstancias de excepcional urgencia, el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar la ocupación de aquéllas con anterioridad al otorgamiento de tal calificación.

Las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente no precisarán cédula de habitabilidad para la primera ocupación, que se exigirá, sin embargo, para la segunda y sucesivas.

**Artículo 104.**

Los inmuebles acogidos al régimen de «Viviendas de Protección Oficial» ostentarán en lugar visible y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio una placa metálica, según modelo oficial aprobado por Orden ministerial.

Sus propietarios deberán conservar a disposición de los inquilinos la cédula de calificación definitiva de las viviendas y quedarán obligados a entregar a los adquirentes una copia autorizada en el acto de la firma del contrato.

**Artículo 105.**

Las «Viviendas de Protección Oficial» cualquiera que sea el destino fijado en la cédula de calificación provisional, habrán de estar ocupadas.

Transcurridos seis meses desde que no lo estuvieran las Delegaciones Provinciales del Ministerio seguirán el procedimiento regulado en el artículo 131 para lograr su efectiva ocupación.

El plazo para ocupar por primera vez las viviendas destinadas a venta será el señalado en el citado artículo 131.

**Artículo 106.**

Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda de las construidas con protección oficial. Se exceptúan los cabezas de familia numerosa, quienes podrán ser titulares de dos viviendas si se trata de familia de primera o segunda categoría, y de tres viviendas, si lo es de categoría de honor, siempre que constituyan unidad horizontal o vertical y sin que en ningún caso pueda exceder de 300 metros cuadrados la superficie construida de las viviendas agrupadas.

La prohibición a que se refiere el párrafo anterior será aplicable aun en el caso de que la titularidad de las viviendas reservadas o disfrutadas para uso propio corresponda a distintos familiares, si éstos conviven con el cabeza de familia.

**Artículo 107.**

Las «Viviendas de Protección Oficial» habrán de dedicarse a residencia habitual y permanente, sin que bajo ningún pretexto puedan destinarse a uso distinto.

A tal efecto, se entenderá por residencia habitual y permanente la que constituya el domicilio legal del titular, bien sea propietario, inquilino o usuario y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge, los parientes de uno u otra hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

**Artículo 108.**

Los locales de negocio a que se refiere el apartado A) del artículo 7 podrán cederse en venta o arrendamiento y dedicarse a usos comerciales o industriales, centros docentes, oficinas, despachos, consultorios y otros análogos.

Los referidos locales podrán, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de utilización de las viviendas de Protección Oficial que corresponda a la clase y categoría de las del inmueble en que estén situados.

La enajenación de los locales de negocio propiedad de Cooperativas de viviendas se llevará a efecto por el procedimiento de pública subasta, salvo que otra cosa resuelva la Junta General de la Cooperativa por acuerdo adoptado por la mayoría de los socios cooperadores.

**Artículo 109.**

Las dependencias del edificio distintas de las viviendas, locales de negocio, garajes, partes del solar a que se refieren los párrafos segundo y tercera del artículo 21 y el apartado b) del artículo 83 de este Reglamento susceptibles de aprovechamiento individualizado, siempre que reúnan las condiciones señaladas por las ordenanzas tendrán que ser asignados expresamente en la cédula de calificación definitiva a las viviendas del inmueble y ser cedidas juntamente con éstas, sin implicar incremento de precio alguno

Cuando dichas dependencias no sean susceptibles de aprovechamiento individual o no reúnan las condiciones señaladas en las ordenanzas se considerarán como dependencias comunes, utilizándose en servicio de la comunidad de propietarios o de los inquilinos del inmueble.

**Artículo 110.**

Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, cualquiera que sea la forma en que se haya promovido su construcción o establecimiento quedarán afectos permanentemente a los fines para que fueron construidos. Las personas u Organismos que los adquieran, utilicen o disfruten vendrán obligados a satisfacer el importe de las reparaciones que hayan de efectuarse durante la vida de los mismos, en los términos y condiciones establecidos en el párrafo primero del artículo siguiente de este Reglamento.

**Artículo 111.**

Los propietarios de «Viviendas de Protección Oficial» vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene, quedando sometidos a la vigilancia del Instituto Nacional de la Vivienda, el cual podrá llegar, si fuere preciso, a realizar las obras necesarias por cuenta de aquéllos, en la forma establecida en los artículos 167 y 168 de este Reglamento y sin perjuicio de que puedan exigir de los inquilinos u ocupantes el reintegro del importe de las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligentemente producido por aquéllos o por las personas que con ellos convivan.

Si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, se manifestasen vicios o defectos de la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste.

Para garantizar el cumplimiento de las anteriores obligaciones, el Instituto Nacional de la Vivienda exigirá de los promotores que no tengan carácter oficial la constitución de un seguro bastante durante el plazo que se fije, y que no será superior al de los cinco años a que se refiere el apartado anterior.

Quedarán a salvo, en todos los casos, las acciones que puedan ejercitar los propietarios y adquirentes de las viviendas al amparo de los artículos 1.484 y siguientes, 1.691 y 1.909 y demás de pertinente aplicación del Código Civil.

**Artículo 112.**

Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el arrendamiento, venta o acceso diferido a la propiedad de viviendas de protección oficial.

Tal prohibición alcanza al percibo de cantidades superiores a las fijadas en la cédula de calificación definitiva y a las que sean exigibles de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, aun cuando la percepción lo sea a título de préstamo, depósito, fianza o entrega a cuenta no autorizada, precio de arrendamiento de muebles en virtud de contrato conjunto o separado o de prestación de servicios no incluidos en este Reglamento.

**Artículo 113.**

Para la publicidad de venta de viviendas construidas con la protección oficial por medio de anuncios en la Prensa o por cualquier otro sistema de propaganda será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que el texto haya sido previamente aprobado por la Delegación del Ministerio de la Vivienda de la Provincia donde aquéllas radiquen.

2. Que en dicho texto consten necesariamente los siguientes datos:

– Signatura del expediente de construcción.

– Régimen legal de protección a que está acogido, con indicación del número de viviendas, emplazamiento y promotor.

– Fecha de calificación definitiva o, en su caso, fechas de calificación provisional y de terminación de las obras.

– Precio total de venta de cada tipo de viviendas y condiciones de pago, si se hubiese otorgado calificación definitiva; o, en otro caso, además de tal indicación, la de si está autorizado para percibir cantidades a cuenta del precio, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

– Expresión de que las viviendas habrán de dedicarse a domicilio y residencia permanente del titular.

– Número de inscripción del anuncio en el registro de publicidad de la Delegación Provincial.

Estos datos habrán de componerse en el anuncio, en tipos perfectamente legibles y de tamaño igual, al menos que el predominante en la revista o diario en que se inserte. Si se trata de edición independiente se utilizará, al menos, tipos de cuerpo ocho.

La solicitud de aprobación del texto publicitario, acompañada de ejemplar triplicado del mismo, se presentará en la Delegación Provincial correspondiente, que la concederá, caso de acomodarse a las prescripciones señaladas en el párrafo anterior. Dicha aprobación se hará constar por diligencia en uno de los ejemplares presentados, que se devolverá al interesado y en el que se consignará el número de inscripción que le corresponda en el Registro de Publicidad que a estos efectos se llevará en las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda.

**Artículo 114.**

Para que los promotores de «Viviendas de Protección Oficial» incluidos en los apartados a), b), i), j), k) y l) del artículo 22 de este Reglamento puedan percibir de los compradores o adquirentes durante el período de la construcción y una vez otorgada la calificación provisional la parte de precio que no haya de aplazarse en la venta de viviendas subvencionadas por aplicación de lo dispuesto en el artículo 129 de este Reglamento, o el precio total en las restantes «Viviendas de Protección Oficial», deberán cumplir las siguientes condiciones:

1ª Que el número de futuros adquirentes no sea mayor que el de las viviendas calificadas provisionalmente.

2.ª Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario o Caja de Ahorros a disposición del promotor, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.

3.ª Que en los contratos que otorguen para formalizar las entregas a cuenta se haga constar de manera indubitada la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o caja de ahorros donde ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor entre las previstas en el apartado b) de la condición cuarta.

4.ª Que solicite la pertinente autorización previa de las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda en cualquier momento anterior a la calificación definitiva. En la solicitud de autorización deberá hacer constar el importe total de las cantidades que pretenda obtener por este concepto.

A la solicitud deberá acompañar necesariamente:

a) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa del dominio de los terrenos o del derecho que faculte al promotor para realizar la construcción y que se hallan libres de cargas y gravámenes, salvo aquellos constituidos en garantía de devolución de los préstamos o anticipos concedidos para la construcción de las viviendas.

b) Aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes, en caso de no obtener la calificación definitiva o no terminar las obras dentro del plazo fijado en la

calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida. Tratándose de Cooperativas de Viviendas, la certificación de garantía concedida por la Obra Sindical de Cooperación será admitida en sustitución del aval o seguro exigido al resto de los promotores.

**Artículo 115.**

En los contratos traslativos de dominio y de cesión de uso de «Viviendas de Protección Oficial» se habrá de consignar expresamente:

1. Los datos del documento nacional de identidad de los contratantes y de los familiares que convivan con el adquirente o cesionario, con mención de su domicilio legal.
2. Que la vivienda o viviendas objeto de la transmisión están sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de «Viviendas de Protección Oficial» y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva, que los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites señalados en este Reglamento y que la vivienda habrá de utilizarse como domicilio habitual y permanente, según dispone el artículo 107 de este Reglamento.
3. Que el adquirente o cesionario se comprometa a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, en la forma y medida que le sea imputable tal obligación, de acuerdo con las prescripciones de este Reglamento, y en caso de que la haya de destinar a uso propio, a no utilizar simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda construida con protección oficial, bien sea como propietario, inquilino o usuario.

**Artículo 116.**

Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda llevarán un registro de «Viviendas de Protección Oficial», en el que se tomará razón de todos los contratos traslativos de dominio o de cesión de uso por cualquier título de las mismas.

Los contratos originales o, en su caso, la copia notarial autorizada y dos copias simples de los mismos se presentarán en las citadas Delegaciones en el plazo de diez días, a partir de su otorgamiento. En el supuesto de que se ajusten a los preceptos reglamentarios, se devolverán, visados y sellados, el original y una copia simple a los interesados; la otra copia quedará en poder de la Delegación Provincial.

Si los contratos no reunieran los requisitos exigidos se concederá a los interesados un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarla a efecto se dará cuantía a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, a los efectos de lo dispuesto en la norma octava, apartado c) del artículo 153 de este Reglamento.

> Téngase en cuenta la Orden de 20 de octubre de 1969 por la que se interpreta el plazo concedido en el presente artículo. Ref. BOE-A-1969-1261

**Artículo 117.**

Las Empresas que voluntariamente o en cumplimiento de disposición legal hayan construido o construyan viviendas para sus obreros y empleados, si por falta de solicitudes o por renuncia de éstos tuvieran viviendas desocupadas, podrán cederlas a otras personas, naturales o jurídicas, en el mismo régimen señalado en la calificación definitiva.

Para ello será necesario el cumplimiento de las siguientes condiciones :

1. Que la Empresa tenga aprobado el reglamento para la concesión de préstamos a su personal con destino a la adquisición o construcción de viviendas.
2. Que las viviendas hayan sido ofrecidas con la debida publicidad a sus obreros o empleados sin que éstos hayan manifestado su propósito de ocuparlas, justificando este extremo por informe de la Organización Sindical.
3. Que solicite autorización de la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda antes de otorgar el contrato de cesión.

**Artículo 118.**

Para que los propietarios, arrendatarios o usuarios de las «Viviendas de Protección Oficial» puedan realizar en ellas obras de modificación, mejora o reforma de las mismas o de los edificios en que estén emplazadas, será preciso en todo caso que obtengan la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que dichas obras no sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

***Sección 2.ª Uso propio***

**Artículo 119.**

El régimen de uso propio será aplicable únicamente a las viviendas que construyan los promotores del apartado a) del artículo 22, para constituir en ellas su hogar familiar, salvo lo dispuesto para este régimen en el artículo 102 de este Reglamento. Los promotores comunicarán al Instituto Nacional de la Vivienda la fecha de la ocupación efectiva de estas viviendas, con indicación del número del documento nacional de identidad de sus ocupantes.

Solamente podrá autorizarse el cambio del régimen de las viviendas para uso propio por razones de necesidad notoria, apreciadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, que tendrá facultad para señalar el nuevo régimen de utilización.

***Sección 3.ª Arrendamiento***

**Artículo 120.**

La cuantía máxima de los alquileres de las «Viviendas de Protección Oficial» se determinará con arreglo a las siguientes normas :

Primera.–La renta mensual de las viviendas del primer grupo será fijada multiplicando la superificie útil de las viviendas por la centésima parte del módulo a que se refiere el apartado l) del artículo 5.º de este Reglamento (en lo sucesivo, módulo) y por el coeficiente dos como veinte (2,20), siempre que dicha superificie no exceda de 110 metros cuadrados. Si fuese superior se aplicará al exceso el coeficiente uno coma cero ocho (1,08). En las rentas así obtenidas se considerarán incluidas la correspondiente a las instalciones especiales definidas en el apartado e) del artículo 5.º de este Reglamento.

Segunda.–Para las viviendas del Segundo Grupo, en sus categorías primera, segunda y tercera, el alquiler anual se obtendrá sumando las cantidades que a continuación se indican:

a) La que resulte de aplicar al presupuesto protegible de la vivienda, tal y como se define en el artículo 5.º de este Reglamento, el tipo del 1,5 por 100 anual, que se considerará como importe de los gastos de administración y conservación.

b) La que se obtenga de aplicar el tipo del 3 por 100 anual al indicado presupuesto protegible de la vivienda de que se trate.

Tercera.–La renta mensual de las viviendas del segundo grupo, categoría subvencionadas, será como máximo la que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por la centésima parte del módulo y por el coeficiente que a continuación se expresa, según la población en que estén construidas:

– Viviendas situadas en poblaciones de 100.000 o más habitantes o en sus zonas de influencia, uno coma treinta (1,30).

– Viviendas situadas en poblaciones de 20.000 o más habitantes y menos de 100.000, uno coma quince (1,15).

– Viviendas situadas en poblaciones de menos de 20.000 habitantes, uno (1).

En las rentas así determinadas se considerará incluida la correspondiente a las instalaciones especiales a que se refiere la norma primera.

Las zonas de influencia de poblaciones de más de 100.000 habitantes, a efectos de determinación del alquiler, serán las definidas en el párrafo último del artículo 1.º del Decreto 1446/1965, de 3 de junio. Atendidas las circunstancias, podrán modificarse dichas zonas de influencia por Decreto del Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda.

Para determinar el número de habitantes de las poblaciones respectivas, se tendrá en cuenta la cifra de población de hecho que resulte del padrón municipal, aprobado para el año anterior a aquél en que se solicite la calificación provisional de las viviendas.

Cuarta.–Las cantidades que el propietario satisfaga para la prestación de los servicios de que el inquilino disfrute por tal concepto, se sumarán a las obtenidas por aplicación de las normas anteriores y tendrían también la consideración de alquiler.

Quinta.–Ademas de las cantidades señaladas, el propietario, con el mismo concepto de alquiler, podrá repercutir en los inquilinos los gastos que se produzcan y él satisfaga por guardería, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas a la construcción hasta que se hagan cargo de los mismos los respectivos Ayuntamientos o las Empresas que por título legitimo hayan de prestar los correspondientes servicios, en cuyo supuesto podrá repercutir el importe de la contraprestación que por tal motivo hayan de satisfacer.

Sexta.–Las cantidades satisfechas por el propietario por la prestación de los servicios a que se refieren las dos normas anteriores se distribuirán entre los arrendatarios en proporción al consumo hecho por cada uno, si fuesen susceptibles de medida por contador, y en los demás casos, prorrateando dicho coste en función de la superficie construida de cada una de las viviendas. En cualquiera de ambos supuestos, para efectuar esta distribución se tendrán en cuenta los locales de negocio, cuyos propietarios o arrendatarios satisfarán la cantidad que les corresponda en el coste de los servicios con arreglo a las normas anteriores.

Séptima.–La cuantía máxima de los alquileres, con expresión de la parte de la misma exigible por la prestación de los servicios a que se refieren las normas cuarta y quinta, será fijada inicialmente en la cédula de calificación provisional con este carácter pudiendo ser revisada dicha parte al otorgar la calificación definitiva a solicitud del promotor, siempre que justifique los motivos de su petición,

Para que el propietario pueda exigir de los arrendatarios el importe de la prestación de los servicios, será condición inexcusable que conste en la calificación definitiva o en las rectificaciones que se hagan en la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de este Reglamento.

**Artículo 121.**

No obstante lo dispuesto en las normas cuarta, quinta y sexta del artículo anterior, los inquilinos o arrendatarios, previa conformidad de las dos terceras partes de su número, podrán convenir con el propietario la prestación por su cuenta de todos o alguno de los servicios a que dichas normas se refieren. En tal supuesto, no habrá lugar al incremento de renta prevenido en las expresadas normas, correspondiente al coste de los servicios cuya prestación asuman los arrendatarios.

En el convenio que pacten ambas partes para la prestación del servicio, podrán acordar constituir las garantías suficientes en favor del propietario, para responder de la conservación y buen uso de las instalaciones correspondientes.

**Artículo 122.**

Las rentas de las «Viviendas de Protección Oficial» podrán ser incrementadas por las causas que a continuación se enumeran :

Primera.–Las cantidades fijadas en el contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en las normas primera, segunda y tercera del artículo 120 de este Reglamento, se podrán aumentar a partir de la fecha de la cédula de calificación definitiva, en la cuantía que resulte de aplicar a tales cantidades la cuarta parte del porcentaje de aumento que exista entre el módulo vigente en la fecha de la calificación y el que lo esté cuando la revisión proceda.

Segunda.–El aumento que experimenten los costes por prestación de los servicios a que se refieren las normas cuarta y quinta del artículo 120 de este Reglamento se podrá repercutir por el propietario en los arrendatarios. La distribución de este incremento se hará en la forma señalada en la norma sexta del citado artículo.

Tercera.–Las mejoras que el propietario realice, previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 98 y 118 de este Reglamento, darán lugar a que aquél pueda exigir de los arrendatarios, como incremento de renta, el abono del 8 por 100 de la cantidad total invertida en las mismas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que obtenga el consentimiento del inquilino, beneficiario de las mejoras, y en el caso de ser varios, el de las dos terceras partes, cuando menos, del número de los afectados por aquéllas.

b) Que el coste de las obras de mejora no exceda de la diferencia entre el presupuesto protegible de construcción de la vivienda y el que resulte en el momento de aprobarse las obras de mejora, aplicando el módulo vigente en dicha fecha según el grupo y categoría de la vivienda.

**Artículo 123.**

El procedimiento para llevar a efecto los incrementos de renta a que se refiere el artículo anterior será el establecido, al respecto, en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y para resolver, en su caso, las diferencias entre propietarios e inquilinos será competente la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los promotores que, conforme al artículo 140 de este Reglamento, puedan utilizar el procedimiento administrativo de deshaucio, quedan facultados para acordar los incrementos regulados en el artículo anterior y fijar las rentas que resulten, que notificarán a los inquilinos, pudiendo éstos recurrir ante la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda. Cuando se trate de viviendas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda éste acordará los incrementos procedentes, que notificará a los inquilinos, quienes podrán recurrir en alzada ante el Ministro de la Vivienda. En uno y otro caso, las resoluciones que se dicten agotarán la vía administrativa.

**Artículo 124.**

El objeto de los contratos de arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial» será exclusivamente la vivienda con los anejos y servicios expresamente definidos como tales en la cédula de calificación definitiva y, en consecuencia se prohíbe:

1. El arrendamiento de viviendas provistas en todo o parte de mobiliario, menaje de la casa u otros bienes muebles, incluso bajo la forma de contrato independiente al de arrendamiento y aunque uno y otro contrato se otorguen por personas distintas.
2. El arrendamiento conjunto de vivienda y local de negocio o de cualquier otro bien inmueble o servicio que no haya sido incluido en la cédula de calificación definitiva como anejo de aquélla.

**Artículo 125.**

Las «Viviendas de Protección Oficial» no podrán ser objeto de contrato de subarriendo o de cesión de uso total o parcial.

**Artículo 126.**

Los propietarios de viviendas calificadas para ser destinadas a arrendamiento podrán venderlas a sus arrendatarios, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que los arrendatarios de las viviendas presten su consentimiento expreso a la cesión proyectada.

b) Si se trata de viviendas construidas por Empresas con destino a su personal y el precio o parte de él quedase aplazado, el contrato habrá de contener la cláusula expresa de que el cese en la relación laboral no determinará la resolución de aquél.

Los Patronatos de Casas para Funcionarios de los diferentes Ministerios podrán proponer, con arreglo a los criterios fijados en sus normas privativas, las rentas de las viviendas incorporadas a su patrimonio inmobiliario.

Las propuestas de los Patronatos serán informadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, adoptando la resolución pertinente el Ministro de la Vivienda.

### *Sección 4.ª Venta*

**Artículo 127.**

Los precios máximos de venta de las viviendas de Protección Oficial se fijarán en la calificación definitiva y serán los siguientes:

Primero.–Para las viviendas del primer grupo los que resulten de multiplicar el número de metros cuadrados de superficie construida por vivienda por el módulo multiplicado a su vez por el coeficiente tres coma cincuenta (3,50), siempre que dicha superficie no exceda de 130 metros cuadrados. Si fuese superior, los metros cuadrados de superficie construída sobre la antes indicada, se multiplicarán por el módulo y por el coeficiente tres (3), determinándose los precios por la suma de los resultados de ambas operaciones y considerándose incluido en estos precios los de las instalaciones especiales definidas en el apartado e) del artículo 5.º del Reglamento.

Segundo.–Para las viviendas del grupo II, en sus categorías primera, segunda y tercera, el precio de venta máximo vendrá determinado por el importe del presupuesto protegible por vivienda, tal y como se define en el artículo quinto de este Reglamento, incrementado en un 10 por 100.

Tercero.–Para las viviendas del segundo grupo, categoría subvencionadas, el precio máximo de venta se determinará por la cantidad que resulte de multiplicar el número de metros cuadrados de la superficie construída por vivienda por el módulo y por los coeficientes que a continuación se expresan, según la población en que se hayan construído y teniendo en cuenta, a estos efectos, los preceptos contenidos en la norma tercera del artículo 120:

– Viviendas situadas en poblaciones de 100.000 habitantes o más y en sus zonas de influencia. dos (2,00).

– Viviendas situadas en poblaciones de 20.000 o más habitantes o menos de 100.000, uno coma ochenta (1,80).

– Viviendas situadas en poblaciones de menos de 20.000 habitantes, uno coma sesenta (1,60).

En los precios resultantes se entenderan incluídos los de las instalaciones especiales a las que se refiere el apartado primero.

Cuarto.–En las segundas y posteriores transmisiones de las «Viviendas de Protección Oficial», siempre que el vendedor haya destinado la vivienda a cualquiera de los usos autorizados en el artículo 102 de este Reglamento, excepto el de venta, por tiempo superior a un año, el precio máximo podrá ser actualizado incrementando el que figure en la calificación definitiva con la cantidad que resulte de aplicar al mismo la cuarta parte del porcentaje de aumento que haya experimentado el módulo a que se refiere el artículo quinto de este Reglamento entre la fecha de dicha cédula y la del otorgamiento del contrato.

**Artículo 128.**

De los precios de venta que resulten de la aplicación de las normas señaladas en el artículo anterior se deducirá, en todo caso, el importe no amortizado de los anticipos y préstamos que se hubieran obtenido para la construcción en los que se subrogará el comprador.

**Artículo 129.**

En la venta de «Viviendas de Protección Oficial» subvencionadas que se realice por viviendas independientes, será condición necesaria que se aplace para ser satisfecho en cinco o más anualidades iguales el pago del 50 por 100 de su precio o de la cantidad que resulte de deducir del mismo el importe del anticipo o del préstamo otorgados, o de ambos. Las cantidades aplazadas devengarán interés legal.

No obstante lo anterior, si el precio pactado fuere inferior al máximo autorizado en el artículo 127, apartado 3.º), de este Reglamento, la diferencia entre ambos precios se descontará de la cantidad que debe aplazarse según lo dispuesto en el párrafo anterior.

El comprador podrá, una vez otorgada la escritura pública de compraventa adelantar el pago de la parte de precio aplazada, obteniendo la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

Las condiciones de venta de las «Viviendas de Protección Oficial» subvencionadas, establecidas en los párrafos precedentes, se aplicarán también a la segunda y posteriores transmisiones, en las que, además, serán requisitos indispensables que el vendedor haya satisfecho el total importe de las cantidades aplazadas en la adquisición anterior, así como las amortizaciones y, en su caso, intereses vencidos de los beneficios económicos otorgados en la fecha del contrato de venta.

Cuando el comprador de viviendas de protección oficial subvencionadas haya obtenido el préstamo a que se refiere el artículo cuarenta y nueve de este Reglamento, no serán de aplicación las condiciones establecidas en los párrafos anteriores, y, por consiguiente, el precio podrá ser exigido de una sola vez por el vendedor a la firma del respectivo contrato, aplicándose aquel préstamo, de conformidad con lo establecido en el apartado dos del artículo cincuonta y uno de este Reglamento.

**Artículo 130.**

Los promotores y propietarios de viviendas que en la calificación definitiva hubiesen sido destinadas para su venta pueden transferir la propiedad de las mismas, sin necesidad de solicitar autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y sin perjuicio de la obligación de inscribir los contratos que otorguen en el Registro de la Delegación Provincial a que se refiere el artículo 116 de este Reglamento.

No obstante, en las enajenaciones de las diferentes viviendas comprendidas en un solo expediente, cuya construcción hubiese sido financiada con anticipos o préstamos otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda, será requisito necesario para que la transmisión pueda llevarse a cabo, obtener previamente de dicho Organismo la división del crédito hipotecario entre cada una de las viviendas que lo componen. A la solicitud de división de este crédito deberá acompañarse copia inscrita de la escritura de división horizontal del edificio y propuesta de distribución de aquel crédito entre las diferentes viviendas. Las solicitudes habrán de ser informadas por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda y éstas las elevarán a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, que notificará la resolución expresa al interesado y a la Delegación Provincial.

Las compraventas de viviendas independientes que se hayan calificado como de protección oficial serán elevadas a escritura pública a requerimiento de cualquiera de las partes contratantes formulado mediante acta notarial. El otorgamiento de la escritura habrá de realizarse dentro del plazo de los seis meses siguientes a la fecha del requerimiento.

**Artículo 131.**

Los promotores y propietarios de viviendas construidas con protección oficial destinadas a venta por la cédula de calificación definitiva y que no las hubiesen enajenado o destinado a los usos que para este régimen de venta autoriza el artículo 102 de este Reglamento, vendrán obligados a cederlas en arrendamiento o en régimen de acceso diferido a la propiedad una vez transcurra un año desde la fecha de la referida calificación y previo requerimiento de la Delegación Provincial, salvo que soliciten la descalificación voluntaria.

En el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior la Delegación Provincial concederá un plazo de tres meses, a contar de la fecha de su notificación, para la presentación de los contratos de arrendamiento o ele enajenación en acceso diferido a la propiedad, o, en su caso, la solicitud de descalificación.

Transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior sin cumplimentar el promotor o propietario el requerimiento la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda lo pondrá en conocimiento del Gobernador civil de la provincia a los efectos y aplicación de lo dispuesto en el apartado a) de la disposición adicional segunda de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964.

Los contratos que se otorguen en cumplimiento de lo dispuesto en este artículo se ajustarán a las condiciones y límites establecidos en la cédula de calificación definitiva y en el presente Reglamento.

Los arrendatarios de viviendas destinadas a venta tendrán los derechos reconocidos en la vigente legislación de arrendamientos urbanos, en el supuesto de que el propietario procediese a su enajenación

***Sección 5.ª Acceso diferido a la propiedad***

**Artículo 132.**

Por el contrato de acceso diferido a la propiedad de las viviendas de protección oficial se transfiere al cesionario la posesión de la vivienda, conservando el cedente su dominio hasta tanto aquél le haya satisfecho la totalidad de las cantidades a que esté obligado, de conformidad con lo regulado en el presente artículo. Únicamente podrán otorgar este contrato, como cedentes, los promotores expresados en los apartados c), d), e), f), g), h) y l) del artículo veintidós del Reglamento, así como las cooperativas, de conformidad con lo determinado en el artículo ciento treinta y siete. También será de aplicación este contrato a las promociones en régimen excepcional a que se refieren los artículos treinta y dos y siguientes de este Reglamento, de acuerdo con las normas contenidas en los mismos.

Durante el periodo de vigencia del Contrato el cedente deberá satisfacer los gastos de conservación, el coste de prestación de los servicios y el importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y derechos estatales o locales.

El cesionario vendrá obligado a pagar al cedente durante dicho periodo exclusivamente las cantidades correspondientes a los conceptos que a continuación se detallan y que no podrá exceder de la cuantía que para cada uno de ellos se establece:

a) La cantidad que resulte de deducir del presupuesto protegible de la vivienda los importes de la subvención, del préstamo y del anticipo, en su caso. El veinte por ciento de esta cantidad se hará efectiva en el momento de otorgar el contrato y el resto será exigida en el número de años que se pacte, que no podrá ser inferior a cinco años o al número de años en que se haya de amortizar el préstamo concedido como beneficio, si fuese menor.

b) La cuota de amortización correspondiente al anticipo y préstamo, si hubiese sido concedido para la financiación de la vivienda y los intereses del último.

c) Los gastos de administración y conservación, en la cuantía determinada en el apartado a) de la norma segunda del artículo 120 de este Reglamento, que podrá ser revisada por el cedente, de acuerdo con lo establecido en la norma primera del artículo 122, cualquiera que sea la categoría y grupo de la vivienda cedida.

d) El coste de los servicios a que se refieren las normas cuarta y quinta del artículo 120. La distribución y, en su caso, la actualización del mismo, se hará en la forma prevenida en dicho artículo y en el 122 de este Reglamento.

e) El importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y derechos que graven la propiedad o uso de las viviendas, con sus recargos legales, satisfechos efectivamente por el cedente.

Los cesionarios de viviendas que hubieren sido objeto de anteriores contratos de acceso diferido a la propiedad, resueltos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 138 del Reglamento, vendrán obligados a satisfacer de una sola vez, en la fecha de otorgar el contrato, si lo exigiera el cedente, tanto la entrega inicial y los plazos vencidos, según el contrato resuelto para el reintegro de la cantidad a que se refiere el apartado a), como las cuotas de amortización e intereses del préstamo y anticipo que se expresan en el apartado b) y que estuvieren vencidos en dicha fecha.

**Artículo 133.**

Durante el plazo de vigencia del contrato, el cedente podrá concertar con el cesionario la realización de mejoras en la vivienda, cumpliendo las condiciones establecidas en la norma tercera del artículo 122 de este Reglamento. El importe de las mismas será reintegrado al cedente, si éste lo hubiera satisfecho, en la forma en que se acuerde por ambos interesados.

**Artículo 134.**

Durante la vigencia del contrato de acceso diferido a la propiedad, el cesionario, con consentimiento del propietario, podrá cesar en este régimen y adquirir la vivienda en propiedad mediante la entrega de una sola vez de las cantidades que esté obligado a satisfacer comprendidas en el apartado a) del artículo 132 y subrogándose en las obligaciones contraídas por aquél como consecuencia del anticipo y préstamos concedidos para la financiación de la vivienda.

Para llevar a cabo esta renuncia será necesario obtener autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que el adquirente se obligue a satisfacer las cantidades a que se refieren los apartados d) y e) del artículo 132, así como los gastos de administración y conservación, en la forma y cuantía que le fueren imputables.

**Artículo 135.**

Terminado el plazo señalado en el contrato y cumplidas las condiciones pactadas, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, transmitiéndose el dominio de la vivienda al cesionario, quien se hará cargo de todos los gastos que correspondan a la misma incluidas, en su caso, las cuotas de amortización e intereses de los beneficios económicos de vencimiento posterior a la fecha del otorgamiento.

Una vez adquirido el dominio de la vivienda por el cesionario podrá éste destinarla a cualquiera de los usos expresados en el artículo ciento uno del Reglamento, excepto el de acceso diferido a la propiedad.

**Artículo 136.**

En caso de resolución del contrato de acceso diferido a la propiedad, el cesionario deberá devolver la vivienda en las condiciones necesarias para obtener la «cédula de habitabilidad» y tendrá derecho a que el propietario le reintegre las cantidades que hubiera satisfecho, deducido el importe de las rentas y demás cantidades a que se refiere el artículo 120 de este Reglamento, revisadas o actualizadas, en su caso, de acuerdo con lo determinado en el artículo 122, que el cesionario habría tenido que satisfacer durante el tiempo de vigencia del contrato, si hubiera ocupado la vivienda como arrendatario.

El propietario podrá retener el saldo que resulte a favor del cesionario hasta que éste no realice las obras necesarias para dejar la vivienda en las condiciones a que se refiere el párrafo anterior y en caso de no hacerlas podrá aplicar su importe a la ejecución de las mismas, reintegrando al cesionario el sobrante, si lo hubiere.

**Artículo 137.**

Las Cooperativas de viviendas del apartado k) del artículo 22 de este Reglamento sólo podrán promover la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» para cederlas a sus asociados en régimen de acceso diferido a la propiedad, debiendo acompañar a la solicitud de calificación provisional relación completa de los asociados beneficiarios de tales viviendas, de conformidad con lo que se establece en el apartado h) del artículo 79. Para modificar esta relación será preciso cumplir lo ordenado en el artículo 84 de este Reglamento.

Tanto en estos casos como en aquéllos en que la construcción se promueva por Patronatos Oficiales de Viviendas de Funcionarios del Estado, Provincia o Municipio, para ceder las viviendas a beneficiarios determinados antes de la calificación provisional, los contratos de acceso diferido a la propiedad se regirán por las normas contenidas en esta sección, con la salvedad de que la cantidad a que se refiere el apartado a) del artículo 132 podrá ser exigida, una vez otorgada la calificación provisional, durante el período de construcción en la forma y plazos que libremente acuerden los interesados, viniendo obligadas las Cooperativas de Viviendas a prestar la garantía que se previene en el artículo 114 de este Reglamento.

### *Sección 6.ª Desahucios*

**Artículo 138.**

Los propietarios de las viviendas de protección oficial podrán promover el desahucio de los beneficiarios, arrendatarios u ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación común.

También podrán promover dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

Primera.–Falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el cesionario en el de acceso diferido a la propiedad y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquiera otra de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento.

Se podrá imponer un recargo del 10 por 100 del importe de la deuda si dictada la resolución decretando el desahucio el moroso paga las cantidades debidas y evita que se lleve a efecto el lanzamiento. En los casos de reincidencia dicho recargo podrá ser multiplicado por el número de veces que el beneficiario haya dado lugar a decretar el desahucio.

Segunda.–Ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

Tercera.–Extinción de la relación laboral o de empleo entre el arrendatario y el propietario de la vivienda cuando dicha relación hubiese sido causa de su ocupación. Si la extinción de la relación laboral hubiese sido debida a la muerte o a la incapacidad física del arrendatario, tanto éste como los familiares que hubiesen convivido con el titular fallecido tendrán un plazo improrrogable de seis meses para desalojar la vivienda, salvo cuando la muerte o incapacidad permanente y absoluta hubieren sido originadas por accidente de trabajo, en cuyo supuesto la relación arrendaticia subsistirá en tanto viva la viuda o el incapacitado o los hijos alcancen la mayoría de edad, teniendo facultad la empresa propietaria para sustituir la vivienda ocupada por otra en la misma localidad que sea de análoga superficie y renta.

Cuarta.–Causar el ocupante, beneficiario, arrendatario, familia o servidores deterioros graves en el inmueble o en los edificios, instalaciones y servicios complementarios, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Quinta.–Infracción grave o muy grave de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de «Viviendas de Protección Oficial» declarada por la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda.

Sexta.–No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del beneficiario o arrendatario.

Séptima.–Subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda.

**Artículo 139.**

El procedimiento para el ejercicio del desahucio, fundado en alguna de las causas expresamente señaladas en el artículo anterior, se ajustará a lo establecido en los artículos 1.570 a 1.608 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo cuando sea aplicable en virtud de disposición legal o reglamentaria el procedimiento administrativo de desahucio.

**Artículo 140.**

Procederá el desahucio de los alojamientos a que se refiere el apartado b) del artículo 2.° de este Reglamento, por las causas expresadas en el artículo 138, en cuanto sean de aplicación y además por las siguientes :

a) Que el ocupante del alojamiento no lo abandone en el plazo de quince días, a partir del siguiente de recibir notificación del Instituto Nacional de la Vivienda en la que se le ofrezca otra vivienda o alojamiento.

b) Por falta de pago de las cuotas a que vienen obligados los ocupantes en virtud de lo dispuesto en el artículo 34 de este Reglamento.

c) Por producir graves deterioros en el alojamiento o sus instalaciones o servicios, así como por la realización de actos, tanto por el usuario como por las personas que con él convivan, que perturben gravemente las normas de convivencia y policía del poblado.

Para llevar a efecto la desocupación de los alojamientos el Instituto Nacional de la Vivienda podrá utilizar el procedimiento administrativo a que se refiere el artículo siguiente.

**Artículo 141.**

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá acordar, previa la tramitación del correspondiente expediente administrativo, el desahucio y, en su caso, el lanzamiento de los arrendatarios o beneficiarios de las viviendas, locales de negocio o servicios complementarios propiedad de dicho Organismo o de los promotores incluidos en los apartados c), d), e), f), g), h), l) y p) del artículo 22 de este Reglamento, por cualquiera de las causas comprendidas en el artículo 138. También será aplicable este procedimiento. y por las mismas causas, a las viviendas propiedad de Entidades Oficiales de Crédito y Cajas Generales de Ahorro que les hayan sido adjudicadas en ejecución de créditos a su favor, por préstamos o anticipos concedidas al amparo de la legislación de «Viviendas de Protección Oficial», así como a los nuevos promotores oficiales que se agreguen en el futuro a la relación del artículo 22, siempre que en el Decreto respectivo así se determine.

Cuando la causa que dé lugar al expediente administrativo no exija, por su trascendencia, el desahucio del infractor, podrá acordarse, en el propio expediente, la imposición de una multa que no podrá exceder de 5.000 pesetas, quedando en suspenso la tramitación. El pago de la sanción dará lugar al sobreseimiento del expediente, que continuará en caso de no hacerse efectiva en el plazo que al efecto se señale.

**Artículo 142.**

Los expedientes administrativos de desahucio se ajustarán al procedimiento siguiente:

El Instituto Nacional de la Vivienda o los promotores señalados en el artículo 141 de este Reglamento, una vez comprobada la existencia de alguna de las causas que pueden dar lugar al desahucio, distinta a la falta de pago, notificará al inquilino o beneficiario el pliego de cargos, concediéndole un plazo de ocho días para su contestación por escrito, en el que formulará las alegaciones y propondrá las pruebas que considere oportunas para su descargo, pudiendo acordarse la apertura de un período de prueba por plazo no superior a treinta días ni inferior a diez para practicar las que hayan sido declaradas pertinentes.

A la vista de las actuaciones realizadas y del resultado del expediente se podrá acordar el archivo de las actuaciones o proponer la correspondiente resolución. En este último caso, se dará conocimiento de la propuesta a los interesados, concediéndoles un plazo de ocho días para que puedan alegar cuanto consideren conveniente a su defensa, transcurrido el cual se elevarán las actuaciones a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda para que resuelva lo procedente.

Tanto esta resolución como el acuerdo de archivo de las actuaciones se notificarán a los interesados.

Si la causa de desahucio fuere la falta de pago, prevista en el apartado primero del artículo 138 de este Reglamento, una vez vencida y no pagada alguna de las cantidades a que se refiere el mismo, el Instituto Nacional de la Vivienda o, en su caso, cualquiera de los promotores comprendidos en el artículo 141 de este Reglamento, requerirá por escrito al inquilino o beneficiarlo moroso para que en el término de ocho días, a partir del siguiente a la fecha del requerimiento, satisfaga la cantidad adeudada, apercibiéndole de lanzamiento si no lo hiciere. Transcurrido el plazo señalado sin satisfacerla, el promotor, si no fuera el Instituto Nacional de la Vivienda, lo comunicará a éste, acompañando la prueba que acredite el cumplimiento de los requisitos anteriores. El Instituto Nacional de la Vivienda, una vez transcurrido el plazo concedido para hacer efectiva la cantidad, adeudada o recibida la comunicación del promotor, acordará el lanzamiento del moroso, notificándole dicha resolución, que se llevará a efecto una vez transcurridos quince días desde la notificación, a no ser que antes pague el total importe adeudado, incluido el recargo aplicable como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo de la causa primera del citado artículo 138 de este Reglamento.

Para la admisión de recursos contra la resolución de lanzamiento será requisito previo la consignación de las cantidades adeudadas y del recargo, en su caso.

**Artículo 143.**

Las providencias y resoluciones en los expedientes a que se refiere el artículo anterior se notificarán al interesado de acuerdo con lo establecido en los artículos 79 y 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo, reputándose en todo caso que el domicilio del interesado es la vivienda objeto de desahucio. La práctica de las notificaciones que se lleven a cabo por agente notificador se entenderán con el interesado o persona designada para recibirlas y, en su defecto, con su pariente más cercano, persona que con él conviva, dependiente, criado o portero de la finca, siempre mayor de catorce años, que fuese hallado en el domicilio, y consistirá en la entrega de la copia literal del acto correspondiente, consignándose en el duplicado o cédula que se acompañe la firma del agente notificador y de la persona con quien se entienda la diligencia, la fecha y el lugar de ésta y la identidad y, en su caso, relación con el interesado de la persona hallada en el domicilio. Si aquélla o el interesado no pudieran o no quisieran firmar lo harán dos testigos presenciales, o uno solo, si éste fuere agente de la autoridad.

En las notificaciones practicadas por correo se estará a lo establecido en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 20 de octubre de 1958.

**Artículo 144.**

Los lanzamientos acordados en los expedientes administrativos a que se refiere el artículo anterior serán ejecutados por el Organismo o Entidad que tramitó el expediente, que designará la persona que haya de llevarlo a efecto, pudiendo, si lo estima necesario, recabar ayuda de los Agentes de la Autoridad.

***Sección 7.ª Extinción y descalificación***

**Artículo 145.**

El régimen de «Viviendas de Protección Oficial» se extingue:

a) Por el transcurso del plazo de cincuenta años a que se refiere el artículo 100 de este Reglamento.

b) Por descalificación, que podrá ser acordada bien a petición del interesado o como consecuencia de acta de invitación aceptada por éste, o bien por sanción a virtud del correspondiente expediente.

**Artículo 146.**

El mero transcurso del plazo de cincuenta años, contados desde la calificación definitiva de «Viviendas de Protección Oficial», determinará, sin necesidad de declaración especial, la extinción de cuantas limitaciones impone este régimen legal y, en consecuencia, la aplicación a las viviendas de que se trate de las prescripciones ordinarias de la legislación común, cancelándose de oficio en el Registro de la Propiedad las afecciones que se hubieren producido como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 99 de este Reglamento.

**Artículo 147.**

Los propietarios de «Viviendas de Protección Oficial», antes de terminar el plazo a que se refiere el artículo anterior, podrán pedir la descalificación voluntaria de sus viviendas, que podrá concederse con carácter discrecional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros.

**Artículo 148.**

Para obtener la descalificación a petición del interesado, será preciso el reintegro de la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y primas recibidos del Instituto Nacional de la Vivienda o de la Entidad de crédito que hubiese hecho efectivos estos beneficios, incrementado con sus intereses legales y, en su caso, con la diferencia, si existiera, entre el interés estipulado y el legal. El peticionario además habrá de ingresar en el Estado, Provincia

o Municipio el importe que proceda de las exenciones y bonificaciones tributarias que hubiera disfrutado, con sus intereses legales. De este ingreso se exceptuará la bonificación de la contribución territorial urbana y sus recargos.

**Artículo 149.**

La descalificación a petición del interesado se otorgará mediante Orden del Ministro de la Vivienda, previa tramitación por el Instituto Nacional de la Vivienda del correspondiente expediente, en el que se acreditará el cumplimiento de las condiciones y requisitos expresados en los dos artículos anteriores.

**Artículo 150.**

Cuando los órganos competentes del Ministerio o del Instituto Nacional de la Vivienda en las diligencias previas oportunas comprueben la existencia de causa motivadora de descalificación de acuerdo con lo dispuesto en el apartado d) del artículo 155 de este Reglamento, extenderán acta de invitación al promotor o propietario para que en ella, reconociendo los hechos, solicite la descalificación de la vivienda. Este acta será tramitada por el Instituto Nacional de la Vivienda, que propondrá la Orden ministerial de descalificación.

En caso de no ser aceptada la invitación por el interesado, las diligencias previas instruidas serán remitidas seguidamente a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, a efectos de acordar la instrucción de expediente sancionador, conforme al procedimiento establecido en este Reglamento.

**Artículo 151.**

La descalificación con carácter de sanción se acordará, mediante la correspondiente Orden del Ministro de la Vivienda, previa instrucción del oportuno expediente, a propuesta del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

**Artículo 152.**

La descalificación de las «Viviendas de Protección Oficial» con carácter de sanción obligará al reintegro de los beneficios económicos concedidos y al ingreso de las bonificaciones y exenciones tributarias disfrutadas, en los términos señalados en el artículo 148 de este Reglamento, incluyendo además, en este caso, el importe de la bonificación de la contribución territorial urbana no prescrita, que habrá de reintegrarse igualmente con sus intereses legales.

Durante el plazo de cinco años, a contar de la fecha de la descalificación, los usuarios legítimos de las viviendas conservarán los derechos derivados del régimen legal de protección y los propietarios no podrán concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los que sean aplicables según este Reglamento, debiendo conservar las condiciones de prestación de los servicios sin modificarlas en perjuicio de los usuarios.

Transcurrido el plazo expresado, las viviendas quedarán sometidas al régimen general establecido en la legislación común y, en lo pertinente, en la de arrendamientos urbanos.

## CAPÍTULO VII

## Infracciones y su sanción

### *Sección 1.ª Infracciones*

**Artículo 153.**

Las infracciones de las normas que regulan el régimen de «Viviendas de Protección Ofícial» se clasificarán en leves, graves y muy graves.

A) Son infracciones leves:

1. No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicador a que se refiere el artículo 94 de este Reglamento.

2. La inexistencia en el inmueble de la placa a que se refiere el artículo 104 y no conservar a disposición de los inquilinos o beneficiarios la calificación definitiva de las viviendas.

3. La falta de remisión a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda por parte de los promotores enumerados en los apartados k) y l) del artículo 22 de los documentos a que vienen obligados, en virtud de lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de este Reglamento. Se considerará comprendida en esta infracción la falta de presentación de documentos análogos por los promotores a quienes por Decreto se imponga tal obligación.

4. La ocupación de las viviendas antes de haberlas asegurado contra el riesgo de incendios.

5. La ocupación de las viviendas antes de su calificación definitiva, sin la autorización a que se refiere el artículo 103 de este Reglamento.

6. La obstrucción a las inspecciones del Ministerio de la Vivienda.

7. La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones de la legislación de «Viviendas de Protección Oficial».

8. La incomparecencla no justificada para deponer en actuaciones que se tramiten por infracción de la legislación de «Viviendas de Protección Oficial», en calidad de denunciante, expedientado, perito o testigo.

B) Tendrán la consideración de infracciones graves:

1. El incumplimiento por parte de las Empresas de sus obligaciones de construir viviendas para su personal, en las condiciones y en los plazos establecidos en los artículos 28 y siguientes de este Reglamento.

2. La cesión no autorizada a personas o entidades ajenas a una Empresa de las viviendas construidas por ésta para su personal.

3. Modificar sin la debida autorización los fines que según este Reglamento han de cumplir las entidades benéficas y Cooperativas de viviendas, así como la enajenación de locales de negocio sin ajustarse a lo establecido en el artículo 108 de este Reglamento. Serán responsables, personal y solidariamente, de esta última infracción los miembros de la Junta Rectora.

4. Dedicar las viviendas a usos no autorizados.

5. Alterar el régimen de uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial» establecido en la calificación definitiva, contraviniendo las disposiciones de este Reglamento.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

7. El arrendamiento conjunto de la vivienda con cualesquiera clase de bienes y servicios, en los términos prohibidos en el artículo 124.

8. La utilización de más de una vivienda construida con la protección del Estado a título de inquilino o usuario, salvo lo dispuesto en el artículo 106 en favor de las familias numerosas.

9. Mantener habitualmente deshabitada la vivienda, cualesquiera que sea el título de su ocupación.

10. El incumplimiento por parte de los propietarios o inquilinos de su obligación de atender a las obras de conservación o de policía e higiene de las viviendas.

11. La ejecución de obras sin la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, que modifiquen el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.

12. La realización no autorizada por el Instituto Nacional de la Vivienda de cualquier construcción no prevista en el proyecto, en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.

13. El incumplimiento de la obligación de arrendar las viviendas o cederlas en régimen de acceso diferido a la propiedad, una vez transcurridos los plazos fijados en los artículos 105 y 131 de este Reglamento, a partir del requerimiento que a tal efecto haga la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda.

14. La inexistencia en las obras del libro previsto en el artículo 95 de este Reglamento.

15. No hallarse el inmueble asegurado del riesgo de incendio, mientras esté acogido al régimen de protección oficial.

16. No entregar a los adquirentes o inquilinos la copia o el original de los contratos celebrados, según los casos, así como a los primeros la copia de la cédula de calificación definitiva, de acuerdo con lo que dispone el artículo 104 de este Reglamento.

C) Se reputarán como infracciones muy graves:

1. La percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad prohibida en el artículo 112 de este Reglamento.
2. La percepción de cantidad anticipada a cuenta del precio de venta de las viviendas sin acomodarse a las condiciones establecidas en el artículo 114 de este Reglamento.
3. La transmisión por actos «inter vivos» de terrenos incluidos en proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» que hubieran sido calificadas provisionalmente, así como la cesión de la titularidad del expediente sin haber obtenido autorización expresa del Instituto Nacional de la Vivienda.
4. La ejecución de obras antes o después de obtener la calificación definitiva, con infracción de lo dispuesto en las ordenanzas técnicas y normas constructivas del Instituto Nacional de la Vivienda.
5. La inexactitud en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la Dirección facultativa de las obras.
6. La negligencia de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes a la calificación definitiva de las «Viviendas de Protección Oficial».

Cuando dichos vicios o defectos sean consecuencia de acciones u omisiones culpables de las citadas personas, o la obra se haya ejecutado con infracción manifiesta de las ordenanzas técnicas y normas constructivas se incurrirá además en la responsabilidad mencionada en el apartado c) del artículo 155 de este Reglamento.

7. Las acciones u omisiones de cualquier clase por parte de promotores y constructores que diesen lugar a que la obra no se ejecute conforme a las condiciones de calidad prevista en el proyecto como consecuencia de no utilizar los elementos de fabricación y construcción idóneos.
8. La omisión del visado en las Delegaciones Provinciales de los contratos a que se refiere el artículo 116 de este Reglamento.
9. La publicidad de venta de «Viviendas de Protección Oficial» con infracción de los requisitos exigidos en el artículo 113 de este Reglamento.
10. El incumplimiento de los requerimientos a que se refieren los artículos 163, 164, 166 y 167, que le hubieren sido formulados al infractor en resoluciones dictadas en expediente sancionador.

**Artículo 154.**

El incumplimiento por acción u omisión de las disposiciones legales y reglamentarias reguladoras de «Viviendas de Protección Oficial» se considerará como infracción, aunque no esté comprendida en el artículo anterior. Su calificación como leve, grave o muy grave se hará por el órgano que resuelva el expediente, teniendo en cuenta la trascendencia de los hechos y el grado de malicia del infractor.

***Sección 2.ª Sanciones***

**Artículo 155.**

Las infracciones definidas en los artículos anteriores serán sancionadas:

1.ª Con multa de hasta 5.000 pesetas, las leves.
2.ª Con multa de hasta 50.000 pesetas, las graves.
3.ª Con multa de hasta 250.000 pesetas, las muy graves.

A los autores de infracciones graves y muy graves se podrá imponer además las sanciones siguientes:

a) Pérdida o suspensión temporal de la condición de promotor, cuando se trate de Cooperativas o Entidades benéficas.

b) Pérdida de todas o alguna de las condiciones especiales del préstamo complementario expresadas en el artículo 50 y conversión de la subvención, prima o anticipo en préstamos ordinarios, cuando estos beneficios se hayan hecho efectivos por el Instituto Nacional de la Vivienda.

c) Inhabilitación temporal de dos a diez años para intervenir en la formación de proyectos o en la construcción de viviendas de protección oficial en calidad de técnicos, promotores constructores y encargados de obras.

d) Descalificación de la vivienda, con los efectos determinados en el artículo 152. Esta sanción se impondrá necesariamente cuando exista cualquiera de las infracciones señaladas en los números 6, 8 y 9 del apartado B) del artículo 153 de este Reglamento y siempre que el infractor sea el propietario o el uso indebido se haya realizado con consentimiento o autorización expresa de aquél. En otro caso, sin perjuicio de que el inquilino o usuario incurran en las sanciones procedentes, el propietario deberá ejercitar la pertinente acción de desahucio de acuerdo con lo establecido en las causas segunda y sexta del artículo 138 de este Reglamento.

Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes en las resoluciones de los expedientes sancionadores podrá imponerse, en su caso, a los infractores la obligación de reintegrar a los adquirentes, arrendatarios o beneficiarios de las viviendas las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación y las necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado y a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables. La responsabilidad de los infractores será solidaria tanto en relación con el pago de las multas impuestas como de las demás sanciones y obligaciones contenidas en este artículo.

**Art 156.**

Si en un solo expediente sancionador concurrieren faltas de distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, podrá imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

Las sanciones de multa a que se refiere el artículo anterior podrán imponerse en su cuantía máxima por cada infracción cometida, aun cuando concurran varias en un mismo expediente sancionador.

Para la imposición de sanciones a efecto de determinar el grado de la infracción y la cuantía de la multa se tendrán en cuenta la trascendencia de los hechos, así como las circunstancias que impliquen modificación de la responsabilidad, y especialmente la reincidencia y reiteración.

***Sección 3.ª Tramitación de expedientes sancionadores***

**Artículo 157.**

La imposición de sanciones se llevará a cabo previa instrucción del oportuno expediente, salvo las que no excedan de 500 pesetas por infracciones leves.

Los expedientes sancionadores podrán iniciarse:

a) Por denuncia. La formulación de denuncia por los arrendatarios o beneficiarios no les exime de la obligación de hallarse al corriente en el pago de la renta o de la cuota de amortización correspondiente y de las complementarias por servicios.

b) De oficio, por la propia Administración.

En ambos casos el procedimiento deberá incoarse por Orden del Ministro o del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

**Artículo 158.**

Antes de acordar la incoación del expediente se podrá llevar a efecto la información reservada a que se refiere el artículo 134 de la Ley de Procedimiento Administrativo, a la

vista de cuyo resultado se ordenará el archivo de las actuaciones o la incoación del expediente.

Será órgano competente para disponer la práctica de dicha información y el archivo de las actuaciones la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda.

La incoación del expediente, en su caso, se acordará de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

**Artículo 159.**

En la Orden en que se acuerde incoar el expediente se nombrará Instructor y Secretario, cuyas designaciones se notificarán al expedientado y al denunciante, en su caso.

El Instructor ordenará la práctica de cuantas pruebas y situaciones estime conveniente para el esclarecimiento de los hechos y determinación de responsabilidades susceptibles de sanción, estando facultado para solicitar de las Delegaciones Provinciales del Ministerio la práctica de cuantas diligencias estime necesarias.

**Artículo 160.**

Una vez ordenada la incoación del expediente sancionador y en tanto se tramite el mismo y los recursos que contra su resolución procedan, el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda, en los casos de que se estime la existencia de faltas graves o muy graves, podrá acordar la suspensión de la percepción de los beneficios económicos cedidos al expedientado para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», aun cuando sean distintas de aquellas a que dicho expediente se refiera.

En la resolución de este expediente la Autoridad que lo resuelva acordará lo procedente a tal suspensión.

**Artículo 161.**

Concluida la práctica de las diligencias a que se refiere el artículo 159, se formulará por el Instructor un pliego de cargos en el que se harán constar los hechos imputados, que se notificará expedientado o expedientados, condecidéndoles el término de ocho días hábiles para que puedan contestarlo y, en su caso, solicitar la práctica de pruebas.

Contestado el pliego de cargos o transcurrido el plazo sin verificarlo y practicadas las pruebas declaradas pertinentes por el Instructor, éste, sin necesidad de dar el trámite de audiencia previsto en el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo, redactará una propuesta de resolución, que será notificada a los interesados y, en su caso, al denunciante, a fin de que en el plazo de ocho días hábiles puedan alegar por escrito cuanto consideren conveniente.

En las propuestas de resolución en que se incluyan la imposición de la obligación de la realización de obras a que se refiere el artículo 155, el Instructor, previo los dictámenes técnicos y elementos de prueba que estime oportunos, determinará las obras que han de ser efectuadas y el plazo preciso para su ejecución.

**Artículo 162.**

La propuesta a que se refiere el artículo anterior se remitirá, junto con el expediente original, al Director general del Instituto Nacional de la Vivienda para que dicte la correspondiente resolución o eleve el expediente al Ministro del Departamento.

La Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda será competente para sancionar toda clase de infracciones, salvo cuando proponga la descalificación de la vivienda, en cuyo supuesto se seguirá la tramitación establecida en el artículo 151 de este Reglamento.

Contra el acuerdo de sanción por infracciones leves procede el recurso de reposición previo al contencioso administrativo, y en las graves y muy graves el de alzada ante el Ministro. Las resoluciones de estos recursos pondrán fin a la vía administrativa.

Será trámite previo a la interposición de los recursos la consignación del importe de la multa y demás cantidades a cuyo reintegro o pago se obligue el expedientado por la resolución, en la Caja de Depósitos o en sus sucursales, a disposición de la Dirección

General del Instituto Nacional de la Vivienda. Esta consignación podrá sustituirse por aval bancario suficiente, a juicio de la propia Dirección.

**Artículo 163.**

Una vez acordada la resolución se procederá a su ejecución. A tal efecto, si la sanción impuesta hubiere sido la multa, se requerirá al expedientado a fin de que haga efectivo su importe en papel de pagos al Estado en el plazo de quince caías, con advertencia de que, caso de no efectuarlo, se procederá a su exacción por el procedimiento administrativo de apremio. Vencido este plazo se iniciará dicho expediente, en el que la resolución sancionadora, junto con la certificación de no haberse hecho efectivo el pago de la multa, tendrá el valor y eficacia que el Estatuto de Recaudación confiere a la certificación de descubierto.

No obstante, se suspenderá la ejecución de la resolución cuando se haya interpuesto recurso contra ella y la autoridad que haya de resolverlo acuerde su suspensión, o, en caso de consistir la sanción en multa o pago de cantidad líquida, el interesado consigne su importe o avale el pago en la forma señalada en el artículo 162.

Si se hubiere interpuesto recurso contra la resolución y éste se hubiere desestimado en todo o en parte, se procederá e hacer efectiva, en su caso, la multa con el importe del depósito a que se refiere el artículo anterior, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de la Caja General de Depósitos de 19 de noviembre de 1929.

En el caso de que el recurrente haya constituido aval bancario para garantizar el pago de la multa, una vez resuelto el recurso se requerirá al avalista para que en el término de quince días proceda a hacer efectiva la multa en la forma señalada. Transcurrido este plazo sin haber efectuado el ingreso se procederá contra el avalista por la vía administrativa de apremio y sin que en ningún caso pueda utilizar el beneficio de excusión.

**Artículo 164.**

Cuando la resolución del expediente sancionador imponga la obligación de reintegrar las cantidades a que se refiere el artículo 155, se requerirá al expedientado para que, en el plazo de quince días, ingrese su importe en el Instituto Nacional de la Vivienda, con el fin de que dicho Organismo proceda a la entrega de las mismas a las personas designadas en la resolución. Vencido este plazo se procederá a la exacción de las referidas cantidades por la vía de apremio regulada por el Estatuto de Recaudación, expidiéndose la certificación de descubierto por los órganos competentes del Instituto Nacional de la Vivienda.

La suspensión de la exacción procederá en los casos y con los requisitos establecidos en el artículo anterior para la del pago de la multa.

En el caso de que se hubiere interpuesto recurso y constituido el depósito a que se refiere el artículo 162, una vez resuelto aquél, se procederá para hacer efectivas las obligaciones impuestas, en la forma prevenida en el artículo anterior, haciéndose con el depósito el correspondiente ingreso en el Instituto Nacional de la Vivienda para que este Organismo proceda a la entrega a los interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo, Si la obligación del reintegro hubiere sido garantizada mediante aval bancario, resuelto el recurso se procederá en la forma señalada en el artículo anterior para hacer efectiva la multa, sin otra variación que el importe se ingresará en metálico en dicho Organismo.

**Artículo 165.**

Cuando por resolución firme se estime el recurso, dejando sin efecto o reduciendo la cuantía de la multa o de las obligaciones de reintegro impuestas en el expediente sancionador, se procederá a la cancelación de los depósitos constituidos, con devolución al depositante de su totalidad o del sobrante que quedase, una vez hechas efectivas las multas y obligaciones del infractor, de acuerdo con las normas establecidas en los dos artículos anteriores.

**Artículo 166.**

Cuando la infracción consistiere en una situación de hecho que pueda prorrogarse por voluntad del infractor la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la misma. A tal efecto, en la notificación de aquella resolución se concederá al infractor un plazo de treinta días, a partir del siguiente a la fecha en que la misma se realice, para que lleve a efecto lo ordenado.

El incumplimiento del requerimiento a que se refiere el párrafo anterior dará lugar a la instrucción de nuevo expediente sancionador con carácter de urgencia en cuanto a preferencias de trámite, plazo, práctica de diligencias y resolución, sin perjuicio de poder aplicar, si se estimara procedente, las multas coercitivas a que se refiere el artículo 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo para lograr el cumplimiento de la resolución.

Cuando el requerimiento a que se refiere este artículo sea hecho para la desocupación de la vivienda, vencido el plazo concedido al efecto, se dará cuenta al Gobernador Civil de la provincia, a efectos de lo dispuesto en el apartado b) de la disposición adicional segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, o al Organismo o Autoridad a quien corresponda de ser procedente el desahucio administrativo de la misma.

**Artículo 167.**

En el caso de imposición de la obligación de realizar obras a que se refiere el artículo 155, se procederá en el mismo acto de la notificación al expedientado de la resolución a requerirle para la ejecución de aquéllas en el plazo señalado, que podrá ser prorrogado por causa justificada y por un periodo no superior a la mitad del inicialmente establecido.

La realización de las obras dentro del plazo o de la prórroga, en su caso, podrá dar lugar a que por resolución del Ministro del Departamento se acuerde, a solicitud del interesado la condonación parcial de la multa Impuesta.

**Artículo 168.**

Si el expedientado no ejecutase las obras en el plazo señalado o en la prórroga concedida, en su caso, o se paralizasen sin causa justificada, se procederá a la ejecución subsidiaria de aquéllas, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado b) del artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de remitir, si procediese, testimonio a la jurisdicción ordinaria por si estimara la concurrencia de responsabilidades de orden penal en la actuación del expedientado.

El Director general del Instituto Nacional de la Vivienda ordenará la ejecución de las obras por dicho Organismo autónomo o delegará en una persona o Entidad la ejecución de las mismas. En cualquiera de ambos casos las obras se realizarán por cuenta y a costa del promotor o propietario sancionado, pudiendo el Instituto Nacional de la Vivienda proceder a la exacción cautelar y anticipada, a reserva de la liquidación definitiva del importe de los gastos, daños y perjuicios.

Para determinar el importe de la exacción cautelar, los Servicios Técnicos del Instituto Nacional de la Vivienda o la persona encargada de la ejecución de las obras procederán a redactar un presupuesto de las que hayan de ser realizadas y una vez aprobado se exigirá su ingreso en la Caja del Instituto Nacional de la Vivienda, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Artículo 169.**

Acordada la descalificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 de este Reglamento, el Instituto Nacional de la Vivienda procederá a llevarla a efecto, haciéndolo constar en el expediente sancionador.

**Artículo 170.**

Para dar efectividad a las sancione; a que se refieren los apartados a) y e) del artículo 155 de este Reglamento, la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda comunicará, a los efectos oportunos, la resolución a los Organismos sindicales, profesionales o corporativos en los que estén encuadrados o a los que pertenezcan los

sancionados. Del mismo modo se comunicará a los órganos del Ministerio de la Vivienda que hayan de tramitar los expedientes de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» para que no permitan la intervención en tales expedientes a los infractores por el concepto en que hayan sido sancionados, de acuerdo con lo dispuesto en la resolución.

## CAPÍTULO VIII

## Organización administrativa del Instituto Nacional de la Vivienda

**Artículo 171.**

El Instituto Nacional de la Vivienda es un Organismo autónomo adscrito al Ministerio de la Vivienda y bajo la alta dirección del titular del Departamento.

El Instituto Nacional de la Vivienda estará regido por un Director general, que será nombrado y separado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del de la Vivienda.

El Director general ostentará la representación del Organismo en todas sus actuaciones, llevando su firma; será Jefe superior de los servicios, correspondiéndole autorizar los gastos y ordenar los pagos propios del Instituto Nacional de la Vivienda, con arreglo a las disposiciones vigentes.

**Artículo 172.**

El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio. En consecuencia, podrá adquirir, vender, permutar, arrendar, ceder gratuitamente o mediante precio, administrar sus bienes, constituir, modificar, posponer y cancelar hipotecas sobre ellos y, en general, ejecutar actos y otorgar contratos.

Administrará su patrimonio con autonomía, dentro del presupuesto de gastos e ingresos que el Consejo de Ministros hubiere aprobado para cada ejercicio económico.

Los créditos no invertidos en un presupuesto entrarán a formar parte de las disponibilidades del patrimonio del Instituto.

Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda, el Ministro de Hacienda nombrará un representante de la Intervención General del Estado, que actuará como Interventor Delegado en el Instituto.

El Instituto podrá utilizar para hacer efectivos sus créditos de toda índole el procedimiento de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación y sus disposiciones reglamentarias.

**Artículo 173.**

La administración del patrimonio, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones enumeradas en el artículo anterior se efectuará por el Instituto Nacional de la Vivienda, con arreglo a las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Entidades Estatales Autónomas de 26 de diciembre de 1958.

**Artículo 174.**

El Instituto Nacional de la Vivienda establecerá Delegaciones Provinciales, con funciones de gestión, técnicas, informativas y de Inspección.

Al frente de estas Delegaciones habrá un Delegado del Director general, que será el del Ministerio.

**Artículo 175.**

Los medios económicos con que contará el Instituto Nacional de la Vivienda serán los siguientes:

Primero.–Las consignaciones que el Estado fije en sus presupuestos y las subvenciones y donativos que pueda recibir de las provincias, municipios, sindicatos, sociedades y particulares.

Segundo.–Los bienes propios del Instituto, rentas de éstos e ingresos de sus servicios.

Tercero.–Una cuarta parte de los siguientes recargos que han sustituido el de la décima en la contribución territorial e impuesto industrial autorizado por el Decreto de 29 de agosto de 1935:

– En la Contribución Territorial Rústica, el de 0,60 sobre la base liquidable para prevención del paro obrero, a que se refiere el artículo 29, apartado a) del texto refundido de dicha Contribución, aprobado por Decreto 2230, de 23 de julio de 1966.

– En la Contribución Territorial Urbana el del 8 ó el del 10 por 100 sobre la cuota (este último aplicable en el régimen transitorio de esta Contribución), regulados en los artículos 29, apartado b), número 2 y 49. apartado b). número 2 del texto refundido de esta contribución, aprobado por Decreto 129/1966, de 12 de mayo.

– En el Impuesto sobre Actividades y Beneficios Industriales y Comerciales, el recargo especial para prevención del paro obrero a que se refiere el apartado a) del número 2 del artículo 16 del texto refundido de la Ley reguladora de este Impuesto, aprobado por Decreto 3313/1966, de 29 de diciembre.

Cuarto.–El producto de la emisión de títulos de la Deuda que pueda emitir de acuerdo con lo determinado en las disposiciones vigentes.

Quinto.–Un 70 por 100 del total de las fianzas de alquileres que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda, en la forma dispuesta en la legislación especial en la materia.

Sexto.–Los demás que se puedan determinar con arreglo a las disposiciones vigentes, a la vista del desarrollo que adquiera el Instituto y del resultado de su labor.

**Artículo 176.**

Las disposiciones que con carácter general se establecen en este capítulo se desarrollarán en el Reglamento de Régimen interior del Instituto Nacional de la Vivienda.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y ADICIONALES

**Primera.**

Las autorizaciones en vigor para la presentación de proyectos sin calificar provisionalmente, acogidos a cualquiera de los regímenes anteriores, deberán ejercitarse dentro del plazo de seis meses, a contar de la entrada en vigor del presente Reglamento y, por tanto, de la Ley de «Viviendas de Protección Oficial», declarándose de oficio su caducidad, a todos los efectos, si transcurrido dicho plazo no fuesen utilizadas.

**Segunda.**

Sin perjuicio de lo establecido en la disposición anterior, los expedientes iniciados al amparo de cualquiera de los regímenes derogadas por la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en los cuales no hubiere recaído resolución definitiva continuarán rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva, en cuanto se refiere al régimen de construcción y auxilios económicos, sometiéndose a las disposiciones de este Reglamento en todo lo demás, incluso en los beneficios fiscales.

Por excepción, el plazo de cincuenta años señalado en el artículo 100 quedará reducido al fijado en la respectiva resolución de calificación provisional.

**Tercera.**

Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes derogados por la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» se someterán al régimen de uso, conservación y aprovechamiento y al sancionador establecidos en la misma y en este Reglamento, considerándose como «Viviendas de Protección Oficial» a todos los efectos, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes, será el establecido en las respectivas calificaciones, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición anterior.

**Cuarta.**

Los alquileres y la repercusión del coste de los servicios en los inquilinos de viviendas construidas al amparo de los regímenes de Casas Baratas, Casas Económicas, Casas para Funcionarios, Viviendas Protegidas, Viviendas Bonificables y de clase media, Viviendas de Renta Limitada y Subvencionadas, y de Tipo Social, que quedan derogados de acuerdo con la disposición final de la Ley de Viviendas de Protección Oficial y que estén calificadas definitivamente con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, se podrán actualizar, sin efecto retroactivo, con arreglo a las siguientes normas:

A) Las rentas de las viviendas construídas al amparo de los regímenes de casas Baratas, Casas Económicas, Casas para Funcionarios, Viviendas Protegidas, Viviendas de Tipo Social, Bonificables y de clase media se actualizarán aplicando a la renta fijada en la resolución o título de calificación definitiva o a la que realmente se satisfaga en la fecha de entrada en vigor de este Reglamento si fuera menor que aquélla, las revisiones autorizadas para las rentas de las viviendas sujetas a la Ley de Arrendamientos Urbanos por los Decretos de 17 de mayo de 1952, 9 de abril de 1954, 30 de noviembre de 1956, 22 de julio de 1958, 6 de septiembre de 1961 y 16 de junio de 1965, de acuerdo con las normas contenidas en estas disposiciones y con lo que se establece en la norma D) de la presente transitoria.

B) En las Viviendas de Renta Limitada del Grupo I la renta legal o la que efectivamente satisfaga el arrendatario, si fuera menor que ésta, se incrementará en los porcentajes que a continuación se establecen, teniendo en cuenta la fecha de la respectiva calificación definitiva:

– Viviendas calificadas hasta 17 de noviembre de 1960, 15 por 100.
– Las calificadas a partir de 18 de noviembre de 1960 hasta 3l 7 de septiembre de 1963, 5 por 100.

En las viviendas del grupo II, en sus categorías primera, segunda y tercera, la actualización se llevará a cabo aplicando los siguientes porcentajes, según la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva:

– Viviendas calificadas hasta el 11 de abril de 1957, 28,50 por 100.
– Las calificadas a partir del 12 de abril de 1957 hasta el 7 de enero de 1961, 21,50 por 100.
– Las calificadas a partir del 8 de enero de 1961 hasta el 23 de septiembre de 1963, 17,50 por 100.
– Las calificadas desde al 34 de septiembre de 1963 hasta el 2 de julio de 1966. 10,20 por 100.

C) Las cantidades que el propietario satisfaga por razón de servicios, o suministros de que disfrute el inquilino por este concepto se actualizarán sin efecto retroactivo con los incrementos que las mismas hayan experimentado desde la fecha de celebración del contrato, cualquiera, que sea el régimen de protección a que la vivienda esté acogida.

D) El incremento de la renta que como consecuencia de las normas contenidas en esta disposición transitoria hayan de satisfacer los arrendatarios, se hará efectivo a los propietarios a partir de la fecha de entrada en vigor de este Reglamento, dividiendo el que resultare en las siguientes fracciones, que incrementarán sucesivamente por trimestre, vencidos las rentas que el arrendatario viniere satisfaciendo en dicha fecha:

– En cada uno de los dos primeros trimestres, el 20 por 100 del incremento total.
– En cada uno de los cuatro trimestres siguientes, un 15 por 100 del incremento total.

E) Para todas las viviendas a que esta disposición se refiere serán de aplicación las normas contenidas en los artículos 122 y 123 de este Reglamento, una vez actualizadas las rentas, y el coste de los servicios, si procediese, incluso para aquellas revisiones que se autoricen en el período de tiempo señalado en la norma anterior, en cuyo supuesto serán exigibles una vez vencido el último trimestre a que se refiere la norma D) de la presente disposición.

**Quinta.**

Los precios de venta y las rentas de las viviendas subvencionadas que se califiquen debidamente con posterioridad a 1 de enero de 1969 se ajustarán a lo establecido en este Reglamento siempre que los promotores hayan cumplido los plazos de presentación de preceptos y de ejecución de obras fijados en la aprobación de la solicitud y en la calificación provisional. Si hubieren obtenido prórroga en los referidos plazos, los indicados precios y rentas se fijarán de acuerdo con lo establecido en el párrafo siguiente de esta disposición.

Los precios de venta y las rentas de las viviendas que se construyan al amparo de cualquiera de los restantes regímenes de protección que habiendo obtenido la calificación provisional no estén calificadas definitivamente a la entrada en vigor de este Reglamento, se fijarán en la calificación definitiva, de conformidad con las normas vigentes en la fecha de calificación provisional.

La revisión de las rentas a que se refiere esta disposición se efectuará aplicando los preceptos contenidos en los artículos 122 y 123 de este Reglamento.

**Sexta.**

En los proyectos que presente la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura en desarrollo de planes nacionales de viviendas continuarán vigentes los beneficios económicos y forma de pago establecidos en el Decreto-ley de 10 de agosto de 1955 y Decreto-ley de 9 de abril de 1956.

Cuando se trate de atender necesidades graves y apremiantes de carácter social, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá aplicar las disposiciones del Decreto de 12 de abril de 1962 tanto para el encargo del del proyecto y ejecución de la obra como para la financiación de las «Viviendas de Protección Oficial».

**Séptima.**

Queda subsistente la Ley de 28 de septiembre de 1941 sobre concesión de premios anuales a familias numerosas. Las viviendas que a tal efecto se promuevan podrán ser construidas directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda o encargadas a cualquiera de las Entidades oficiales incluidas en la relación de promotores del artículo 22 de este Reglamento, pudiendo el Instituto Nacional de la Vivienda financiar totalmente tanto la construcción como la adquisición y urbanización de los terrenos necesarios a este fin. Su régimen jurídico será el de este Reglamento en cuanto a construcción, uso y conservación, aprovechamiento y sanciones.

En casos excepcionales, previa autorización del Ministro del Departamento, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá, para hacer efectivo el premio, adquirir viviendas de cualquiera de los promotores relacionados en el artículo 22.

**Octava.**

Las sociedades actualmente inscritas en el registro especial de Entidades inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus estatutos, que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a las disposiciones de la ley de Viviendas de Protección Oficial y de este Reglamento.

**Novena.**

Quedan a salvo los derechos adquiridos por los promotores al amparo de la legislación anterior que no serán afectados en su perjuicio por el presente texto reglamentario.

**Décima.**

Las normas contenidas en la sección tercera del capítulo II serán aplicables tanto a los terrenos que se adquieran en el futuro como a los que en la actualidad pertenezcan al Instituto Nacional de la Vivienda, sin perjuicio de respetar los derechos adquiridos y las situaciones de hecho creadas con anterioridad al 25 de mayo de 1962, fecha en que fué publicado el Decreto 1105/1962, de 17 de mayo.

**Undécima.**

Las normas contenidas en los artículos 141 y 142 de este Reglamento se aplicarán a los expedientes de desahucio administrativo, pendientes de resolución, cualquiera que sea el estado de tramitación en que se hallen a la entrada en vigor del presente texto reglamentario.

**Duodécima.**

El precio medio de ejecución material por metro cuadrado de los edificios a que se refieren los Decretos 736 y 737/1962, de 5 de abril, no podrá exceder de la cantidad que resulte de aplicar al módulo definido en el artículo 5, apartado 1) de este Reglamento, el coeficiente tres (3).

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.**

A la entrada en vigor de este Reglamento quedarán derogadas las disposiciones relacionadas en el apartado primero del anexo de este Reglamento, quedando subsistentes las que se enumeran en el apartado segundo del mismo.

**Segunda.**

Este Reglamento comenzará a regir el día 1 de enero de 1969.

## ANEXO I

### Disposiciones derogadas

| Anexo al Reglamento | | I. Disposiciones derogadas |
|---|---|---|
| D. | 8- 7-1922 | Aprobatorio del Reglamento de Casas Baratas. |
| O. | 7-11-1924 | Sobre vigor y aplicación del Reglamento de Casas Baratas de 8 de julio de 1922. |
| D. | 30-10-1925 | Que modifica el Reglamento de Casas Baratas de 8 de julio de 1922. |
| O. | 20-12-1927 | Que aprueba el Reglamento de Casas para Funcionarios. |
| O. | 11- 5-1928 | Sobre amortización o intereses de casas baratas adquiridas en propiedad. |
| D. | 30- 6-1931 | Sobre valoración y beneficios de casas baratas y económicas. |
| D. | 5- 1-1933 | Sobre condiciones de los beneficiarlos de casas baratas y económicas. |
| O. | 14-12-1933 | Sobre beneficios a casas baratas y económicas. |
| D. | 15-8-1934 | Aprobatorio del Reglamento del Patronato de Política Social Inmobiliaria. |
| O. | 21-12-1934 | Sobre beneficiarios de casas baratas y económicas. |
| D. | 30- 1-1935 | Sobre préstamos a las casas baratas. |
| D. | 11- 7-1935 | Que estructura el Patronato de Política Social Inmobiliaria. |
| D. | 13-10-1938 | Sobre Junta Administradora Nacional de Casas Baratas y Económicas. |
| D. | 8- 9-1939 | Aprobatorio del Reglamento de Viviendas Protegidas. |
| D. | 15-12-1939 | Sobre anticipos a viviendas protegidas agrícolas y de labradores. |
| O. | 27-11-1941 | Sobre calefacción en edificios acogidos a la Ley del Paro. |
| D. | 10-11-1942 | Sobre limitaciones de los edificios acogidos a la Ley del Paro. |
| D. | 10-11-1942 | Que modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas. |
| D. | 27-11-1942 | Sobre calefacción en viviendas acogidas a la Ley del Paro. |
| D. | 6- 4-1943 | Sobre primas a la construcción de viviendas protegidas. |
| O. | 30-10-1943 | Sobre calefacción a viviendas acogidas a la Ley del Paro. |
| O. | 15-11-1943 | Sobre terrenos para viviendas protegidas. |
| D. | 31- 3-1944 | Sobre desvinculación, casas baratas, económicas y similares. |
| D. | 31- 3-1944 | Sobre urbanización de barriadas de viviendas protegidas. |
| O. | 10- 5-1944 | Sobre desvinculación de casas baratas económicas y similares. |
| D. | 29- 9-1944 | Sobre límites presupuestarios de casas militares. |
| D. | 23-12-1944 | Sobre límite presupuestario de viviendas protegidas. |
| D. | 3- 2-1945 | Sobre viviendas protegidas rurales. |
| D. | 3- 2-1945 | Que modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas. |
| D. | 3- 2-1945 | Sobre desahucio de viviendas protegidas por falta de pago. |
| O. | 10- 4-1945 | Sobre locales comerciales en viviendas protegidas. |
| D. | 13- 4-1945 | Sobre desahucios por el Instituto Nacional de la Vivienda. |
| D. | 25- 5-1945 | Sobre desahucios de Casas Baratas del Ministerio de la Gobernación. |
| O. | 15- 6-1945 | Sobre préstamos en viviendas de clase media. |
| O. | 26- 7-1945 | Sobre beneficios fiscales a viviendas de clase media. |
| D. | 22- 3-1946 | Sobre préstamos a casas de la Armada. |
| D. | 9- 8-1946 | Sobre límite presupuestario en casas de la Armada. |
| O. | 17- 3-1947 | Sobre Entidades benéficas de construcción. |

| Anexo al Reglamento | | I. Disposiciones derogadas |
|---|---|---|
| O. | 21- 3-1947 | Sobre viviendas rurales. |
| O. | 29- 4-1947 | Sobre exhibición de la Resolución de bonificables. |
| O. | 2- 6-1947 | Sobre aplicación del Decreto-ley de 7 de marzo de 1947. |
| D. | 6- 6-1947 | Sobre reintegro de préstamos para viviendas protegidas. |
| D. | 4- 7-1947 | Sobre casas-cuartel de la Guardia Civil. |
| O. | 29-11-1947 | Sobre sanciones en viviendas de Ley del Paro y bonificables. |
| O. | 12- 2-1948 | Sobre límites presupuestarios de viviendas protegidas de Empresas. |
| O. | 14- 4-1948 | Sobre normas de aplicación de la Ley de boniflcables de 25 de noviembre de 1944. |
| D. | 25- 6-1948 | Sobre prohibición venta por pisos en casas de Ley del Paro. |
| O. | 2- 2-1949 | Normas de aplicación de la Ley de 25 de noviembre de 1944 y Decreto-ley, de 19 de noviembre de 1948, de viviendas bonificables. |
| D. | 16- 7-1949 | Sobre desahucio en viviendas de Auxilio Social. |
| D. | 21- 4-1950 | Sobre primas a viviendas protegidas. |
| D. | 19- 5-1950 | Sobre cesión de las vías públicas a los Ayuntamientos. |
| D. | 21- 7-1950 | Sobre bonificaciones tributarias en viviendas protegidas. |
| O. | 29- 7-1950 | Sobre primas a la construcción de viviendas bonificables. |
| D. | 10-11-1950 | Sobre límite presupuestario en viviendas protegidas. |
| D. | 16-12-1950 | Sobre plazo de terminación de viviendas bonificables. |
| D. | 16-11-1951 | Que amplía el límite presupuestario para las viviendas protegidas con aportación de prestación personal sobre concesión de auxilios a viviendas y obras comprendidas en los planes del Instituto Nacional de Colonización. |
| D. | 21- 3-1952 | Sobre procedimiento de desahucio por las Empresas de viviendas construidas para su personal. |
| D. | 21- 7-1952 | Sobre primas a la construcción de viviendas protegidas promovidas por las Empresas para su personal. |
| D. | 21- 7-1952 | Sobre beneficios otorgables a las Cooperativas de edificación. |
| D. | 12-12-1922 | Sobre garantías de auxilios o préstamos concedidos al Instituto Nacional de Colonización. |
| D. | 20- 7-1954 | Que desarrolla las disposiciones transitorias de la Ley de Viviendas de Renta Limitada. |
| O. | 26-10-1954 | Sobre aplicación de exenciones tributarias a las viviendas de tipo social construidas por la Obra Sindical del Hogar. |
| O. | 22-12-1954 | Sobre aplicación de la Ley de Viviendas de Renta Limitada a los expedientes de viviendas protegidas. |
| D. | 14- 1-1955 | Que establece los límites presupuestarios para las viviendas protegidas. |
| O. | 14- 1-1955 | Sobre concesión de préstamos del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional a los promotores de viviendas bonificables. |
| D. | 24- 6-1955 | Reglamento de la Ley de Viviendas de Renta Limitada. |
| D. | 1- 7-1955 | Que regula la ejecución del Plan Nacional de Construcción de Viviendas de Renta Limitada. |
| D. | 1- 7-1955 | Que regula la ejecución del Plan de Construcción de Viviendas de Renta Limitada en el término de Madrid. |
| O. | 12- 7-1955 | Sobre valor tipo de la construcción de viviendas de renta limitada. |
| O. | 12- 7-1955 | Sobre desarrollo del Plan Nacional de Construcción de Viviendas de Renta Limitada. |
| O. | 12- 7-1955 | Sobre desarrollo del Plan de Construcción de Viviendas de Renta Limitada en el término de Madrid. |
| D. | 3-10-1955 | Sobre la composición de los Consejos Provinciales de la Vivienda. |
| O. | 22-10-1955 | Sobre la delegación de facultades del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda. |
| O. | 5-11-1955 | Sobre construcción de viviendas por las Empresas. |
| D. | 11-11-1955 | Que regula la cesión en amortización de las viviendas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda. |
| O. | 17- 3-1956 | Sobre calificación definitiva de viviendas bonificables. |
| O. | 13- 4-1956 | Coordinación con Ayuntamientos en expedientes de construcción de viviendas de renta limitada. |
| D. | 13- 4-1956 | Normas de concesión de préstamos para la construcción de viviendas de renta limitada. |
| O. | 27- 7-1956 | Sobre construcción de viviendas por las Empresas. |
| D. | 21- 8-1956 | Sobre la concesión de préstamos bancarios para la construcción de viviendas de renta limitada. |
| O. | 12- 9-1956 | Sobre construcción de viviendas para su personal por Empresas radicadas en Barcelona. |
| D. | 14- 9-1956 | Sobre construcción de viviendas a través del Patronato de Casas Militares. |
| O. | 24-10-1956 | Sobre concesión de préstamos por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional para la construcción de viviendas de renta limitada. |
| D. | 14-12-1956 | Sobre régimen transitorio de los expedientes de viviendas bonificables. |
| D. | 17- 1-1957 | Sobre concesión de préstamos por las Cajas de Ahorro para la construcción de viviendas de renta limitada. |
| O. | 25- 1-1957 | Sobre exención de cédulas de habitabilidad a viviendas de renta limitada. |
| O. | 4- 2-1957 | Sobre concesión de préstamos por las Bancas privadas para la construcción de viviendas de renta limitada. |
| O. | 3- 4-1957 | Que regula la tramitación de proyectos de viviendas unifamiliares. |
| D. | 5- 4-1957 | Sobre concesión de anticipos por el Instituto Nacional de la Vivienda para la construcción de viviendas de renta limitada. |
| D. | 11- 4-1957 | Sobre valor-tipo de la construcción en viviendas de renta limitada. |
| D. | 4- 6-1957 | Sobre organización de la Dirección General de la Vivienda. |
| O. | 12- 6-1957 | Sobre régimen transitorio de viviendas bonificables. |
| D. | 14- 6-1957 | Sobre prórroga del plazo de construcción de viviendas bonificables. |
| O. | 9-10-1957 | Que regula la sobre tasa por calefacción en viviendas bonificables. |
| D. | 22-11-1957 | Sobre viviendas subvencionadas en plan de Urgencia Social de Madrid. |
| O. | 3-12-1957 | Reguladora de las viviendas subvencionadas en Plan de Urgencia Social de Madrid. |
| D. | 24- 1-1958 | Sobre extensión de las viviendas subvencionadas a todo el territorio nacional. |
| O. | 1- 2-1958 | Que regula las viviendas subvencionadas. |
| O. | 1- 3-1958 | Que regula las viviendas subvencionadas. |
| D. | 21- 3-1958 | Aprobatorio del Plan de Urgencia Social de Barcelona. |
| O. | 12- 7-1958 | Sobre condiciones de venta de viviendas subvencionadas. |
| D. | 5- 9-1958 | Aprobatorio del Plan Provisional de Urgencia Social de Vizcaya. |
| D. | 10-10-1958 | Aprobatorio del Plan de Urgencia Social de Asturias. |
| D. | 169. 29-1-1959 | Sobre alquiler de las viviendas subvencionadas. |
| O. | 5- 3-1959 | Sobre clasificación de las viviendas subvencionadas. |
| D. | 877. 27-5-1959 | Sobre límite de préstamos a Empresas obligadas a construir viviendas para su personal. |
| D. | 823. 27-5-1959 | Sobre aplicación del Plan de Urgencia Social de Madrid. |
| D. | 676. 27-5-1959 | Aprobatorio del Plan de Urgencia Social de Vizcaya. |
| D. | 1126. 18-6-1959 | Sobre anticipos del Instituto Nacional de la Vivienda en expedientes promovidos por Patronatos de Casas de Funcionarios. |

| Anexo al Reglamento | | I. Disposiciones derogadas |
|---|---|---|
| D. | 1130. 9-7-1959 | Sobre exención por Impuesto de Derechos Reales de los contratos de préstamos hipotecarios en viviendas de renta limitada. |
| D. | 1143. 9-7-1959 | Sobre régimen transitorio de las viviendas bonificables en Asturias. |
| O. | 23- 7-1959 | Sobre exención por Impuesto de Derechos Reales de los contratos de préstamo hipotecario en viviendas de renta limitada. |
| D. | 2332. 2412-1959 | Sobre acumulación de expedientes de viviendas subvencionadas. |
| D. | 151. 28-1-1960 | Sobre alquileres de viviendas subvencionadas. |
| D. | 241. 18-2-1960 | Sobre sanciones por infracción del régimen de viviendas de protección oficial. |
| D. | 1448. 21-7-1980 | Sobre terminación de viviendas del Plan de Urgencia Social de Madrid. |
| D. | 1451. 21-7-1960 | Préstamos a subvencionadas en la Obra Sindical del Hogar. |
| D. | 2158. 17-11-1960 | Sobre alquileres y venta de viviendas de renta limitada. |
| O. | 7- 1-1961 | Sobre valor-tipo de la construcción en viviendas de renta limitada. |
| O. | 24- 1-1961 | Que modifica el artículo 109 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada. |
| D. | 607. 5- 41981 | Que modifica el artículo 19 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada. |
| D. | 696. 13-4-1961 | Sobre construcción de viviendas de tipo social en Barcelona. |
| D. | 1099. 28-6-1961 | Sobre ampliación de beneficios a viviendas subvencionadas. |
| O. | 9- 8-1961 | Sobre placas en inmuebles de renta limitada. |
| D. | 1617. 6-9-1961 | Aplicación del régimen de viviendas de renta limitada en Ifni, Sahara, Fernando Poo y Río Muni. |
| D. | 1723. 8-9-1961 | Sobre ventas y arrendamiento de viviendas construidas por las Empresas para su personal. |
| D. | 2637. 21-12-1961 | Sobre requisitos para la enajenación de viviendas de protección estatal. |
| D. | 260. 1- 2-1962 | Que regula la construcción de viviendas de Ministerios Civiles. |
| O. | 28- 2-1962 | Sobre licencias municipales en viviendas de protección estatal,. |
| D. | 535. 15-3-1962 | Que modifica el artículo 111 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada. |
| D. | 534. 15-3-1962 | Sobre alquiler de viviendas subvencionadas. |
| D. | 655. 29-3-1962 | Sobre Alquiler de viviendas del Instituto Nacional de la Vivienda. |
| D. | 654. 29-3-1962 | Sobre beneficios a viviendas construidas por Patronatos Provinciales y Municipales de Viviendas para Funcionarios. |
| O. | 10- 4-1982 | Sobre préstamos por Cajas de Ahorro. |
| D. | 789. 12-4-1962 | Sobre financiación de viviendas para atender necesidades graves y apremiantes de carácter social. |
| D. | 1105. 17-5-1962 | Sobre enajenación de terrenos por el Instituto Nacional de la Vivienda. |
| D. | 3331. 13-12-1962 | Sobre promoción por los Gobiernos Generales de Ifni, Sahara y Región Ecuatorial. |
| D. | 3493. 27-12-1962 | Sobre rehabilitación de calificaciones de proyectos de viviendas adjudicadas a los acreedores. |
| D. | 9. 3- 1-1963 | Sobre publicidad y percibo de cantidades a cuenta en viviendas de protección estatal. |
| D. | 253. 31-1-1963 | Sobre régimen de alojamientos provisionales construidos por el Instituto Nacional de la Vivienda. |
| D. | 344. 21-2-1963 | Sobre ejecución de obras para subsanar defectos construcción viviendas protección oficial. |
| D. | 345. 21-2-1963 | Por el que se determina el límite del coste de las viviendas de tipo social. |
| D. | 1592. 4-7-1963 | Sobre alquileres de ley viviendas subvencionadas. |
| D. | 1507. 4-7-1963 | Sobre límite de coste de las viviendas en las provincias africanas. |
| D. | 2468. 7-9-1963 | Que fija la renta máxima de las viviendas de renta limitada, grupo I. |
| D. | 2467. 7-9-1963 | Que fija la cuantía de los préstamos en viviendas subvencionadas. |
| O. | 26- 9-1963 | Que fija el valor-tipo de construcción de viviendas de renta limitada. |
| O. | 28- 2-1964 | Fijando normas de enajenación de viviendas subvencionadas. |
| O. | 23- 4-1964 | Sobre declaración de zonas saturadas de construcción de viviendas de Protección oficial. |
| O. | 17- 6-1964 | Que fija las condiciones de los préstamos en viviendas limitadas para venta. |
| D. | 2227. 9-7-1964 | Sobre ocupaciones indebidas de viviendas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda. |
| D. | 1479. 30-4-1965 | Sobre desahucio en viviendas promovidas por Organismos militares. |
| D | 1443. 3-6-1965 | Uso temporal o de más de una viviendas de protección oficial. |
| D. | 1444. 3-6-1965 | Sobre publicidad de venta de viviendas de protección oficial. |
| D. | 1445. 3-6-1965 | Sobre arrendamiento forzoso de viviendas de protección oficial. |

| Anexo al Reglamento | | I. Disposiciones derogadas |
|---|---|---|
| D. | 1446. 3-6-1965 | Sobre alquileres y financiación de viviendas subvencionadas, salvo el párrafo último de su artículo primero. |
| D. | 2243. 22-7-1965 | Anulando la facultad de cambiar de régimen de protección. |
| O. | 15- 6-1965 | Que regula el crédito oficial para la construcción de viviendas. |
| D. | 3094. 14-10-1965 | Sobre desahucio por el Ministerio del Aire. |
| D. | 3189. 28.10-1965 | Sobre desahucio por el Ministerio de Marina. |
| O. | 25- 1-1966 | Desahucio de viviendas promovidas por Organismos dependientes del Ministerio de Marina. |
| D. | 1484. 16-6-1966 | Sobre módulo construcción viviendas segundo grupo, viviendas de renta limitada. |
| D. | 2729. 20-10-1966 | Por el que que incluye al Instituto Social de la Marina entre los promotores a quienes el Instituto Nacional de la Vivienda puede ceder directamente terrenos de su propiedad. |
| O. | 11- 1-1967 | Fijando el precio de venta de las viviendas de renta limitada del grupo II, tercera categoría. |
| O. | 20- 4-1967 | Sobre interpretación del artículo 7 del Decreto 1443/1965, de 3 de junio. |
| O. | 6- 5-1967 | Sobre cómputo servicios comunes en la superficie útil de las viviendas de protección oficial. |
| O. | 5- 7-1967 | Sobre pago subvención en viviendas de renta limitada subvencionadas. |
| D. | 2141. 22-7-1967 | Por el que se fija el límite del porcentaje de las obras de urbanización en relación con el presupuesto de las viviendas. |
| D. | 1022. 9-5-1968 | Sobre ejecución de obras para subsanar defectos de construcción en viviendas de protección oficial. |

## ANEXO II

## Disposiciones que quedan vigentes

| Anexo al Reglamento | | II. Disposiciones que quedan vigentes |
|---|---|---|
| A. Poblados dirigidos | | |
| D. | 8- 3-1967 | Creación de Poblados Dirigidos en Madrid. |
| D. | 8-11-1957 | Sobre Poblados Dirigidos en Madrid. |
| D. | 81. 15-1-1959 | Modificando el régimen de Poblados Dirigidos. |
| O. | 10- 2-1959 | Sobre Gerencias de Poblados Dirigidos. |
| O. | 12- 5-1959 | Sobre locales comerciales en Poblados Dirigidos. |
| D. | 2169. 17-11-1960 | Sobre locales y servicios complementarios de Poblados Dirigidos. |
| D. | 606. 6- 4-1961 | Sobre financiación de Poblados Dirigidos. |
| B. Papel de fianzas | | |
| D. | 11- 3-1949 | Sobre depósito de fianzas en el Instituto Nacional de la Vivienda. |
| C. Convenios | | |
| D. | 26-10-1956 | Sobre convenios entre el Instituto Nacional de la Vivienda y la Dirección General de Arquitectura. |
| D. | 1651. 23- 9 1959 | Sobre actuaciones del Instituto Nacional de la Vivienda y la Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid en relación con vivienda. |
| O. | 25-10-1960 | Convenios del Instituto Nacional de la Vivienda con la Gerencia de Urbanización. |
| D. | 2220. 17-11-1960 | Convenios del Instituto Nacional de la Vivienda con Comisaría Ordenación Urbana de Madrid. |
| O. | 28- 6-1962 | Coordinación del Instituto Nacional de la Vivienda y Comisaría de Urbanismo de Barcelona. |
| D. | 232. 11- 2-1965 | Modificando el de 23 de septiembre de 1959. |
| D. Normas orgánicas del I. N. V. | | |
| D. | 1317. 6- 6-1968 | Sobre reorganización del Instituto Nacional de la Vivienda. |
| E. Familias numerosas | | |
| D. | 26- 1-1944 | Premios a familia numerosa. |
| D. | 9-12-1955. | Que dió nueva redacción al artículo 4 de la Ley de 26 de septiembre de 1941. |
| F. Locales y terrenos propiedad del I. N. V. | | |
| O. | 7- 8-1961 | Sobre adjudicación de locales en grupos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda. |
| O. | 30-10-1963 | Sobre adjudicaciones de locales en grupos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda. |
| D. | 1483. 16- 6-1966 | Sobre enajenación terrenos servicios interés público o social. |
| D. | 1953. 22- 7-1967 | Por el que se modifica el Decreto anterior. |
| G. Ordenanzas | | |
| O. | 12- 7-1955. | Sobre ordenanzas técnicas y normas constructivas de viviendas de renta limitada. |
| O. | 22- 2-1968 | Aprobatoria de ordenanzas adicionales sobre escaleras y chimeneas de ventilación. |
| H. Edificios de enseñanza | | |
| D. | 1094. 22- 6-1961 | Sobre construcciones escolares. |
| O. | 24- 5-1962 | Que desarrolla el Decreto de 22 de julio de 1961. |
| I. Edificios del Movimiento | | |
| D. | 737. 5- 4-1962 | Sobre construcciones de edilicios e instalaciones para Organizaciones del Movimiento en grupos de viviendas de protección estatal. |
| D. | 1187. 30- 4-1964 | Sobre creación de cátedras «José Antonio» en los grupos de viviendas de protección oficial. |
| J. Edificios religiosos | | |
| D. | 736. 5- 4-1962 | Sobre construcción de edificios religiosos en grupos de viviendas de protección estatal. |
| K. Expedientes sancionadores | | |
| O. | 22-10-1963 | Por el que se determina la responsabilidad de los infractores de las normas de construcción de viviendas de protección oficial |
| L. Inmmobiltarias y benéficas | | |
| O. | 5-11-1965 | Sobre Entidades benéficas de construcción. |
| O. | 5-11-1965 | (Excepto el artículo cuarto.) Sobre Sociedades inmobiliarias para construcción de viviendas de renta limitada. |
| M. Módulo de construcción | | |
| O. | 2- 7-1966 | Fijando módulo de construcción para viviendas de tercera categoría del grupo II. |
| N. Viviendas de Empresas. Artículo 11 de la Orden 12-7-1956 sobre construcción viviendas para empleados de Empresas. | | |

# § 33

## Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo
«BOE» núm. 30, de 3 de febrero de 1979
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1979-3279

Ilustrísimos señores:

Las disposiciones transitorias segunda y tercera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, prevén la posibilidad de que las viviendas sometidas a regímenes anteriores se acojan a lo dispuesto en dicho texto legal.

La urgencia de hacer inmediatamente operativa dicha posibilidad exige la puesta en funcionamiento de los mecanismos necesarios que hagan posible acometer con rapidez y eficacia el cambio al nuevo sistema de las viviendas cuyos expedientes, habiéndose iniciado al amparo de los regímenes anteriores, opten por acogerse al nuevo sistema.

La presente disposición viene a desarrollar las disposiciones transitorias arriba mencionadas fijando la calificación jurídica que corresponderá en el nuevo sistema a las viviendas acogidas a regímenes anteriores, de acuerdo con la situación administrativa en que se encuentren en el momento de solicitar el cambio de régimen.

La determinación de los precios de venta y renta de estas viviendas, la fijación de los plazos para solicitar la calificación definitiva con arreglo al nuevo sistema y los requisitos que los titulares de calificación subjetiva deberán cumplir para acceder a la ayuda económica personal regulada en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, que esta disposición desarrolla, vienen a completar el marco jurídico de actuación para quienes opten por acogerse al nuevo régimen normativo.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

**Artículo 1.**

Únicamente podrán acogerse al nuevo régimen normativo configurado por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, aquellas viviendas que no hayan sido objeto de contrato de compraventa, promesa de venta o compromiso de cesión por cualquier título.

Se exceptúan de este requisito los expedientes acogidos a la legislación de viviendas sociales surgidas al amparo del Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, cuyos promotores podrán solicitar el cambio de régimen siempre que:

1.º Medie consentimiento entre el promotor y el adquirente.

2.º El adquirente no haya tenido acceso a la financiación prevista en la citada legislación sobre viviendas sociales.

**Artículo 2.**

De conformidad con lo dispuesto en las disposiciones transitorias segunda y tercera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, podrán acogerse a lo dispuesto en dicho texto legal las viviendas de protección oficial sometidas a regímenes anteriores, aun cuando lo fueran en virtud de la opción prevista en la disposición transitoria primera, cuyos expedientes se encuentren en cualquiera de las fases de tramitación que a continuación se especifican:

1. Viviendas pertenecientes al grupo I, II y subvencionadas:

1.a) Expedientes respecto de los cuales se haya efectuado la solicitud inicial a que se refiere el artículo 76 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, pero no la solicitud de calificación provisional.

1.b) Expedientes con solicitud de calificación provisional, conforme a lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, sin que dicha calificación hubiera sido otorgada.

1.c) Expedientes respecto de los cuales se hubiera otorgado la calificación provisional, tanto si las obras no han sido aún iniciadas como si se encuentran en fase de ejecución o definitivamente ejecutadas, pero en todo caso sin solicitud de calificación definitiva.

1.d) Expedientes con solicitud de calificación definitiva, sin que dicha calificación hubiera sido otorgada.

1.e) Expedientes que hayan sido objeto de calificación definitiva.

2. Viviendas sociales:

2.a) Expedientes con mera solicitud de calificación objetiva.

2.b) Expedientes con calificación objetiva concedida.

**Artículo 3.**

Las solicitudes para el cambio do régimen normativo se presentarán dentro del plazo de nueve meses a que se refiere la disposición transitoria tercera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, en las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y en las mismas se hará constar el régimen a que está sometido el expediente de que se trate, su fase de tramitación y el estado de ejecución de las obras.

Igualmente, a la propia solicitud se acompañará declaración jurada acerca de la existencia o no de contrato o compromiso de cesión de las viviendas, así como del compromiso relativo al cumplimiento de las exigencias legales establecidas en el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, debiendo adjuntarse, cuando de viviendas sociales se trate, documento en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en los supuestos primero y segundo del segundo párrafo del artículo primero de esta disposición.

Las solicitudes deberán formalizarse conforme al modelo oficial que figura como anexo I de la presente Orden.

**Artículo 4.**

Las solicitudes referidas a los expedientes señalados en el artículo segundo, 1.a), deberán acompañarse de la documentación exigida en el artículo 16 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Para el cambio de régimen en los restantes casos enumerados en el citado artículo segundo bastará la simple solicitud, salvo que se trate de viviendas sociales cuya construcción estuviese terminada o viviendas con la calificación provisional o definitiva ya otorgada con arreglo a los regímenes anteriores, en cuyo caso deberán adjuntar a la solicitud el certificado del Arquitecto Director acreditativo de la terminación de las obras o las calificaciones obtenidas, respectivamente.

**Artículo 5.**

Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo extenderán en el acto de presentación de la correspondiente solicitud certificado, según modelo que figura como anexo II de esta disposición, en el que se haga constar que las solicitudes, por cumplir con los requisitos formales exigidos en la presente Orden, han sido admitidas a trámite, contando desde dicha fecha los plazos establecidos en el artículo sexto de esta disposición.

Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en los artículos tercero y cuarto de la presente disposición, se requerirá al promotor para que lo aporte en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Artículo 6.**

Las Delegaciones Provinciales deberán resolver las solicitudes, a que se refieren los artículos anteriores, utilizando a tal efecto el modelo que figura como anexo III de esta disposición, en los siguientes plazos y con los efectos que a continuación se especifican:

1.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.a), resolución en el plazo máximo de un mes, considerándose otorgada la calificación provisional conforme a lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, si transcurriera dicho plazo sin que recayera resolución expresa.

2.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.b), resolución en el plazo máximo de un mes, otorgando o denegando la calificación provisional.

3.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.c) resolución en el plazo máximo de quince días, convalidando, en su caso, la calificación provisional ya otorgada.

4.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.d) resolución en el plazo máximo de tres meses, otorgando o denegando la calificación definitiva.

5.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.e) resolución en el plazo máximo de quince días, convalidando, en su caso, la calificación definitiva.

6.º Para expedientes comprendidos en el número 2.a) del artículo segundo deberán distinguirse los siguientes supuestos:

a) Obras sin iniciar o en ejecución: Resolución en el plazo máximo de un mes, otorgando o denegando la calificación provisional.

b) Obras terminadas: Resolución en el plazo máximo de tres meses, otorgando o denegando la calificación definitiva.

7.º Cuando se trate de los expedientes comprendidos en el número 2.b) del artículo segundo se estará al estado de ejecución de las obras, debiendo distinguir los siguientes supuestos:

a) Obras sin iniciar o en ejecución: Resolución en el plazo máximo de un mes, otorgando, en su caso, la calificación provisional.

b) Obras terminadas: Resolución en el plazo máximo de tres meses, otorgando o denegando la calificación definitiva.

**Artículo 7.**

Para los casos en los que se otorgue o convalide la calificación provisional con arreglo a lo dispuesto en los números tercero, sexto y séptimo del artículo anterior, los promotores dispondrán de los siguientes plazos máximos a partir de la obtención de la calificación provisional, en orden a efectuar la solicitud de calificación definitiva a que se refiere el artículo 17 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre:

a) Obras sin comenzar: Treinta meses.
b) Obras que no han enrasado cimientos: Veinticuatro meses.
c) Obras con cimientos enrasados: Dieciocho meses.
d) Obras con estructura terminada y cubierta de aguas: Doce meses.
e) Obras terminadas: Un mes.

En estos casos, las solicitudes de calificación definitiva deberán acompañarse de los documentos especificados en los apartados a) a d) del artículo antes citado, caso de que no hubieran sido aportados con anterioridad.

**Artículo 8.**

Los precios de venta y renta de las viviendas acogidas al nuevo régimen normativo con arreglo a lo establecido en los artículos anteriores serán determinados de conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 y 12 del Real Decreto 3148/ 1978, de 10 de noviembre, a cuyos efectos se tendrá como fecha, de calificación definitiva la de su efectiva concesión, si no la tuviere otorgada en el momento de la solicitud del cambio de régimen, o la de su convalidación, en el caso contrario.

**Artículo 9.**

1. A los efectos de lo dispuesto en la disposición transitoria séptima del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, los titulares de calificación subjetiva de viviendas sociales podrán acceder a la ayuda económica personal establecida en dicha disposición siempre que tales títulos de calificación subjetiva no hayan caducado, de conformidad con lo establecido en el artículo sexto, número 1, del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre.

2. Para acceder a la ayuda económica personal, los titulares de calificación subjetiva deberán cumplir los requisitos enumerados en el artículo 31 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, salvo los señalados en las letras a) y b) del número 1 de dicho artículo, cuya concurrencia se presumirá en cualquier caso.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1.c) del artículo antes citado, cuando se trate de viviendas sociales que hayan optado por acogerse al nuevo régimen y concurran en ellas los requisitos exigidos en el artículo primero de la presente disposición, el precio de venta por metro cuadrado útil de superficie de la vivienda para cuyo acceso los titulares de calificación subjetiva vayan a emplear la ayuda económica personal, podrá ser de hasta 1,1 del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva, siempre que dicha vivienda disponga de los equipamientos obligatorios previstos en el artículo primero 1.b), del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, y Orden ministerial de 24 de noviembre de 1976.

Si los expedientes de las viviendas sociales que opten por acogerse no incluyen la totalidad de los equipamientos obligatorios a los que hacen referencia las disposiciones arriba citadas, se les aplicarán las deducciones Porcentuales acumulables a que se hace referencia en el número 3 del anexo de la Orden de 24 de noviembre de 1976.

Cuando las viviendas sociales no incluyan los equipamientos obligatorios ya citados, su precio de venta, a los efectos de lo previsto en el presente artículo, no podrá ser superior al módulo (M) aplicable vigente.

**Disposición final.**

La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

## ANEXO I

| Póliza | Programa:<br>Expediente núm.:<br>Localidad:<br>Emplazamiento:<br>Promotor. |
|---|---|

SOLICITUD DE CAMBIO DE REGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Ilmo. Sr.:

D. ....., mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en ....., representando a .....

a V. I. expone:

1. Que es titular de un expediente de vivendas de protección oficial acogido a:

A) Ley de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1963:

1.1. Grupo I. ☐
1.2. Grupo II. ☐
1.3. Subvencionadas. ☐

B) Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio:

2.1. Vivienda Social. ☐
2.2. Grupo I. ☐

2. Que como tal declara los siguientes datos relativos a la promocion de que es titular:

2.1. Situación administrativa del expediente (1):

| | | Fecha |
|---|---|---|
| A) Grupo I, Grupo II y Subvencionadas: | | |
| a) Con solicitud inicial. | ☐ | ..... |
| b) Solicitud de calificación provisional. | ☐ | ..... |
| c) Con calificación provisional. | ☐ | ..... |
| d) Solicitud calificación definitiva. | ☐ | ..... |
| e) Con calificación definitiva. | ☐ | ..... |
| B) Vivienda Social: | | |
| a) Solicitud de calificación objetiva. | ☐ | ..... |
| b) Con calificación objetiva. | ☐ | ..... |

2.2. Identificación del expediente:

A) Número. .....

2.3. Situación económico-financiera:

| | | Fecha |
|---|---|---|
| A) Financiación: | | |
| a) Con financiación por terceros. | ☐ | ..... |
| b) Sin financiación. | ☐ | ..... |
| c) Con subvención. | ☐ | ..... |

(1) Se señalarán con una X todas las situaciones por las que se haya pasado y la situación en que se esté en este momento, así como las correspondientes fechas.

2.4. Características materiales:

| | | | |
|---|---|---|---|
| A) | Número de viviendas: | | ..... |
| B) | Superficie útil de las viviendas: | | |
| | a) Máxima | | ..... m² |
| | b) Mínima | | ..... m² |
| | c) Media | | ..... m² |
| C) | Diseño (2). | | ..... |
| D) | Calidad (2). | | ..... |
| E) | Situación de las obras (1): | | Fecha |
| | a) Sin comenzar. | ☐ | ..... |
| | b) Comenzadas y que no han enrasado cimientos. | ☐ | ..... |
| | c) Con cimientos enrasados. | ☐ | ..... |
| | d) Con estructura terminada y cubierta de aguas. | ☐ | ..... |
| | e) Terminadas. | ☐ | ..... |
| | f) Paradas. | ☐ | ..... |

3. Que adjunta los siguientes documentos:

| | | |
|---|---|---|
| A) | Declaración jurada a que se refiere el artículo 3.° de la Orden de cambio del Régimen Normativo. | ☐ |
| B) | Los señalados en el artículo 4.°, párrafo primero, de la misma Orden ministerial. | ☐ |
| C) | Certificado de terminación de obras, en el caso de viviendas sociales, según lo señalado en el artículo 4.°, párrafo segundo de la misma Orden ministerial. | ☐ |
| D) | El que exprese que existe consentimiento entre el promotor y el adquirente de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.° de la misma Orden ministerial. | ☐ |
| E) | El que exprese que el adquirente no ha tenido acceso a la financiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.° de la misma Orden ministerial. | ☐ |
| F) | Calificación provisional del expediente, de acuerdo a los regímenes anteriores. | ☐ |
| G) | Calificación objetiva de vivienda social. | ☐ |
| H) | Cédula de Calificación Definitiva de acuerdo a los regímenes anteriores. | ☐ |

4. Que la promoción de la que es titular, para la que solicita el cambio, cumple con todo lo establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y las disposiciones de desarrollo para que pueda efectuarse el cambio.

Por lo que ruega a V. I. le sea admitida y tramitada la presente solicitud y le sea concedido el cambio a régimen de protección establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, de conformidad con lo dispuesto en su disposición transitoria tercera y dentro de los límites establecidos en la disposición transitoria segunda del citado Real Decreto-ley.

En ....., a ..... de ..... de 19.....

EL PROMOTOR

(1) Se señalarán con una X todas las situaciones por las que se haya pasado y la situación en que se esté en este momento, así como las correspondientes fechas.
(2) Reseñar la disposición técnica legal con la que cumplen.

## ANEXO II

DELEGACION PROVINCIAL
EN .....

Programa:
Expediente núm.:
Localidad.
Emplazamiento:
Promotor:

RESOLUCION SOBRE ADMISION A TRAMITE DE LA SOLICITUD DE CAMBIO DE REGIMEN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Promotor .....
Domicilio .....

Número expediente antiguo régimen .....

Examinada la solicitud de Cambio de Régimen por usted cursada con fecha ..... de ..... de 19.....; como promotor del expediente de referencia a los efectos de comprobar que se cumple lo dispuesto en la vigente legislación sobre Viviendas de Protección Oficial, se han observado las incidencias siguientes:

☐ Ha sido presentada la documentación preceptiva y está completa.
En consecuencia queda ADMITIDA A TRAMITE la solicitud, lo que CERTIFICA el presente escrito.
☐ No se ha presentado alguno de los documentos reseñados al dorso en los recuadros siguientes:
.....

En consecuencia, NO SE ADMITE A TRAMITE la solicitud, significándole que de conformidad con lo dispuesto en la Orden de Cambio de Régimen Normativo, si en el plazo de diez días a que hace referencia el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo, no subsanare las faltas mencionadas, se procederá a archivar el expediente sin más trámite, considerándose a todos los efectos DENEGADA la solicitud de cambio de régimen para el expediente de referencia.

EL DELEGADO PROVINCIAL,

1. Declaración jurada a que se refiere el artículo 3.° de la Orden de Cambio de Régimen Normativo. ☐
2. Alguno o todos los documentos a que se refiere el artículo 4.°, párrafo primero, de la misma Orden ministerial. ☐
   2.1. Los que acrediten la personalidad del solicitante, y, en su caso, la representación que ostente. ☐
   2.2. Certificado expedido por el Ayuntamiento en el que consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si la tuviere, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable. ☐
   2.3. Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En el caso de que los solicitantes no sean los propietarios de los terrenos acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos. ☐
   2.4. Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias que fueran exigibles para el planeamiento urbanístico, si lo hubiere, y, en su caso, por la Ley del Suelo, y habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación. ☐
3. Certificado de finalización de obras, en el caso de viviendas sociales, según lo señalado en el artículo 4.° párrafo segundo, de la misma Orden ministerial. ☐
4. El que exprese que existe consentimiento entre el promotor y el adquirente de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.° de la misma Orden ministerial. ☐
5. El que exprese que el adquirente no ha tenido acceso a la financiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.° de la misma Orden ministerial. ☐
6. Calificación provisional del expediente, de acuerdo con los regímenes anteriores. ☐
7. Calificación objetiva de vivienda social. ☐
8. Cédula de Calificación Definitiva de acuerdo con los regímenes anteriores. ☐

## ANEXO III

DELEGACION PROVINCIAL
EN .....

Programa:
Expediente núm.:
Localidad:
Emplazamiento:
Promotor:

RESOLUCION SOBRE SOLICITUD DE CAMBIO DE REGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Promotor .....
Domicilio .....

Número expediente antiguo régimen .....
Número expediente régimen 31/1978 .....

1. Examinada la solicitud de cambio de régimen de Viviendas de Protección Oficial, por usted cursada con fecha ..... de . ..... ..... de 19....., como promotor de viviendas en la siguiente situación:

| | | Fecha |
|---|---|---|
| A) Grupo I, Grupo II y Subvencionadas: | | |
| a) Con solicitud inicial. | ☐ | ..... |
| b) Solicitud de calificación provisional. | ☐ | ..... |
| c) Con calificación provisional. | ☐ | ..... |
| d) Solicitud calificación definitiva. | ☐ | ..... |
| e) Con calificación definitiva. | ☐ | ..... |
| B) Vivienda Social: | | |
| a) Solicitud de calificación objetiva. | ☐ | ..... |
| b) Con calificación objetiva. | ☐ | ..... |

2. Se procede a:

☐ 2.1. La denegación de cambio de régimen por los motivos que se aducen en el documento adjunto.

☐ 2.2. Concesión de cambio de régimen pasando el expediente, a partir de esta fecha, a estar acogido al régimen legal establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, en la situación administrativa siguiente:

| | | Fecha |
|---|---|---|
| A) Con calificación provisional. | ☐ | ..... |
| B) Con calificación definitiva. | ☐ | ..... |

3. En su caso, los plazos para efectuar la solicitud de calificación definitiva a partir de la fecha de calificación provisional en el nuevo régimen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.° de la Orden de Cambio de Régimen Normativo, serán los siguientes:

| | |
|---|---|
| A) Obras sin comenzar: | |
| Treinta meses. | ☐ |
| B) Comenzadas y sin enrasar cimiento: | |
| Veinticuatro meses. | ☐ |
| C) Con cimientos enrasados: | |
| Dieciocho meses. | ☐ |
| D) Con estructura terminada y cubierta de aguas: | |
| Doce meses. | ☐ |
| E) Terminadas: | |
| Un mes. | ☐ |

4. En su caso se adjunta el documento acreditativo de la nueva situación en el régimen establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y disposiciones que lo desarrollan:

| | |
|---|---|
| A) Calificación provisional. | ☐ |
| B) Cédula de calificación definitiva. | ☐ |

5. A partir de esta fecha las viviendas acogidas al nuevo régimen gozarán de los beneficios y cumplirán con las obligaciones que establece el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y disposiciones de desarrollo, sin perjuicio de lo establecido para las viviendas que cambien de régimen normativo de protección.

Lo que certifico a los efectos oportunos en ....., a ..... de ..... de 197...

EL DELEGADO PROVINCIAL DEL MINISTERIO
DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO,

# § 34

## Orden de 20 de mayo de 1969 por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968 al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento

Ministerio de la Vivienda
«BOE» núm. 123, de 23 de mayo de 1969
Última modificación: 7 de septiembre de 1981
Referencia: BOE-A-1969-622

Ilustrísimo señor:

La entrada en vigor de la Ley y Reglamento de «Viviendas de Protección Oficial» implica la necesaria adaptación a sus preceptos de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Orden ministerial de 12 de julio de 1955 y modificadas por la de 22 de febrero de 1968. Esta labor en extremo compleja y, por tanto, lenta, al suponer una verdadera codificación de las diversas normas sobre la materia, exige el transcurso de un período de tiempo, imprescindible para su acertada elaboración.

No obstante, la publicación de la Orden ministerial de 26 de abril pasado, por la que se fija el número de «Viviendas de Protección Oficial» que han de ser iniciadas en este año y que han de estar sometidas plenamente a las nuevas disposiciones dictadas, aconseja que, en espera de poder llevar a feliz término aquella tarea, se practiquen de manera provisional las imprescindibles adaptaciones que permitan disponer de un texto armonizado debidamente con el del Reglamento para la promoción que se inicie en el programa de construcción de viviendas de referencia.

Por otra parte, parece de utilidad que la adaptación que con carácter provisional se realiza por esta Orden se contraste con la realidad práctica y la experiencia obtenida pueda ser recogida en la elaboración de las ordenanzas definitivas.

En su virtud, he tenido a bien disponer:

**Primero.**

Se aprueba el texto que se inserta a continuación de esta Orden y que se denominará «Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial», en que se recoge la adaptación al texto refundido y revisado de la legislación de Viviendas de Protección Oficial y de su Reglamento, de las Ordenanzas técnicas y Normas constructivas para Viviendas de Renta Limitada.

**Segundo.**

Las «Ordenanzas provisionales de Viviendas de Protección Oficial» serán de aplicación a las que se construyan al amparo del texto refundido y revisado de la legislación de Viviendas de Protección Oficial y de su Reglamento, aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, que se inicien dentro del programa de construcción para el año 1969, aprobado por Orden ministerial de 26 de abril pasado y de los que en lo sucesivo se aprueben.

## ORDENANZAS PROVISIONALES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

### ORDENANZA 1.ª

**Justificación urbanística de los terrenos.**

Toda solicitud de construcción de Viviendas de Protección Oficial se formulará de acuerdo con el artículo 76 del Reglamento e incluirá la justificación urbanística de los terrenos que permita juzgar sobre la conveniencia de su edificación.

Si los terrenos sobre los que se proyecta la construcción de viviendas no tienen resuelto en el planeamiento municipal sus alineaciones, rasantes y ordenanzas se acompañará informe de Arquitecto, en el que se determinará la disposición de los bloques de edificación, el señalamiento de la utilización de los espacios no edificados y la forma de dotar los servicios urbanísticos de que carezca el terreno.

### ORDENANZA 2.ª

**Proyectos de viviendas**

Los proyectos de viviendas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva.

Deberá sistematizarse en las partes siguientes:

a) Composición. Ambientación y composición urbanística. Programa de necesidades. Estudio funcional. Criterios estéticos. Ordenanzas de aplicación, etc.

b) Estudio técnico. Justificación del sistema estructural y constructivo. Elección de materiales. Cálculo de la estructura. Estudio de los elementos de las instalaciones, etc.

2. Plano de situación, a escala mínima 1:1.000, que habrá de coincidir con el «unido al acta notarial a que se refiere el apartado c) del artículo 79 del Reglamento.

3 Planos de todas las plantas, alzados y secciones a escala 1:50, con la indicación de la colocación de muebles y sentido de giro de las puertas en cada tipo de viviendas que comprenda el proyecto.

Sección constructiva de un trozo de fachada en toda su altura, a escala 1:20, que permita apreciar con toda claridad el sistema de construcción de cada tipo de edificio.

Planos de instalaciones y estructura de cada una de las plantas diferentes, como mínimo a escala 1:100.

En caso de grupos de viviendas integradas en varios edificios, planos del conjunto a escala mínima de 1:200, en los que se especifique: replanteo, vías de circulación y accesos, redes de alcantarillado, de abastecimiento de agua potable y de riego, de energía eléctrica y perfiles longitudinales y transversales que indiquen los movimientos de tierras, así como los planos de detalle necesarios para la completa definición de estas obras, a escala 1:20.

4. Pliego de condiciones.

Comprenderá todas las prescripciones sobre medidas, calidades y otras características de los materiales y de la ejecución que no pudiendo ser consignadas en los planos es preciso expresar para la completa definición de cada elemento.

En este documento se incluirán las normas facultativas, económicas y jurídicas que sirvan, en su caso, de base al contrato de obras.

5. Presupuesto de ejecución material, tal como se define en el apartado f) del artículo 5.° del Reglamento.

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución, material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

6. Presupuesto general, tal como se define en el apartado g) del artículo 5.° del Reglamento.

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

7. Presupuesto protegible, tal y como se define en el apartado h) del artículo 5.° del Reglamento.

8. Pliego de características resumidas, en modelo oficial.

9. Cuestionario de datos estadísticos, en modelo oficial.

10. Estudio económico, que abarcará los siguientes puntos: Coste y aprovechamiento del solar. Superficies edificada y útil. Análisis de costes. Costes por unidad de superficie. Financiación. Rentabilidad, con expresión, en su caso, del coste de mantenimiento de los servicios, etc.

ORDENANZA 3.ª

**Proyectos de urbanización**

De conformidad con lo previsto en el artículo 79 del Reglamento, los proyectos de viviendas vendrán acompañados del correspondiente proyecto de urbanización si fuera necesario.

Los proyectos de urbanización comprenderán los apartados siguientes: Movimiento de tierras, abastecimiento de aguas, red de desagüe, alumbrado público, pavimentaciones y zonas verdes. Estos proyectos constarán de Memoria, planos, presupuesto, con estado de mediciones suficientemente detallado para justificar clase y cuantía de los materiales que se van a emplear, pliego de condiciones facultativas y económicas y ordenanzas de uso.

ORDENANZA 4.ª

**Presentación de documentos**

La documentación que acompaña a las solicitudes iniciales se presentará por duplicado.

La correspondiente a los proyectos anteriormente reseñados, que se acompaña a las solicitudes de calificación provisional, se presentará por triplicado, doblada a tamaño UNE A-4 y encarpetada, devolviéndose al interesado uno de los ejemplares con el sello y la fecha de la aprobación por el Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDENANZA 5.ª

**Aptitud de los terrenos en el medio urbano**

No son terrenos aptos para la construcción de Viviendas de Protección Oficial los siguientes:

1.º Los que no tengan resuelta la dotación fundamental de los servicios urbanísticos, salvo que el promotor, de conformidad con el artículo 76 del Reglamento, se comprometa a incluirlos en el proyecto e instalarlos antes de solicitar la calificación definitiva.

Cuando se trate de proyectos que se ejecuten por fases, los promotores se atendrán a lo dispuesto en el apartado i) del artículo 79 del Reglamento.

2.º Los que no cumplan las distancias mínimas exigidas por el Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres o Peligrosas o las Ordenanzas municipales en cuanto se refiere a este punto.

3.º Los que, sumado a su valor el total del importe del presupuesto de las obras de urbanización, excedan de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,3 el presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Cuando se proyecten grupos no inferiores a 500 viviendas y las obras de urbanización del conjunto guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas, este coeficiente podrá ascender al 0,4.

Si se justificase la necesidad de admitir como valor de los terrenos y obras de urbanización cantidad que sobrepase los límites establecidos en los párrafos anteriores, podrá aceptarse por el Ministro de la Vivienda, quien en este caso, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, resolverá también sobre la forma en que ha de financiarse el exceso de valor.

ORDENANZA 6.ª

**Aptitud de los terrenos en el medio rural**

No son terrenos aptos para la construcción de Viviendas de Protección Oficial los siguientes:

1.º Los que no tengan saneamiento natural para las aguas pluviales.

2.º Los que disten menos de 100 metros de estercoleros comunales o menos de 250 metros de las estaciones de transformación de basuras, sea cual fuere su sistema, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres o Peligrosas y en las Ordenanzas municipales.

3.º Los que carezcan de la posibilidad de dotación de agua potable suficiente.

4.º Los inmediatos a dunas o muédanos movedizos.

5.º Las vías pecuarias.

ORDENANZA 7.ª

**Terrenos situados en zonas de interés histórico-artístico o arqueológico**

No son terrenos aptos para la construcción de Viviendas de Protección Oficial los que estén situados sobre yacimientos arqueológicos declarados de interés.

Cuando se promuevan proyectos de viviendas en zonas declaradas de interés histórico-artístico será necesario para obtener la calificación provisional que el proyecto correspondiente esté aprobado por las autoridades competentes.

ORDENANZA 8.ª

**Valoración de los terrenos**

Cuando fuera preciso acreditar, a petición de la Administración, el valor de los terrenos, el promotor lo justificará por cualquiera de los procedimientos siguientes:

1.º Por la exhibición del documento público de compraventa, siempre que éste tenga más de dos años fecha y menos, de cinco.

2.º Por el mismo procedimiento, cuando sea más antiguo, incrementado en un tanto por ciento equivalente al índice de coste de vida, según el Instituto Nacional de Estadística.

3.º Por el precio de adquisición, en caso de que el cedente sea entidad de carácter público.

4.º Por la valoración estimativa razonada, de acuerdo con las prescripciones de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 y disposiciones complementarias.

ORDENANZA 9.ª

**Composición, programas y habitaciones de las viviendas**

La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño, lavabo e inodoro.

En viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo, existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro con lavabo e inodoro.

Las superficies útiles serán para cada tipo de vivienda según su número de dormitorios las siguientes:

| Vivienda de | Superficie útil mínima ($m^2$) | Superficie útil máxima ($m^2$) |
|---|---|---|
| Un dormitorio. | 40 | 70 |
| Dos dormitorios. | 50 | 70 |
| Tres dormitorios. | 60 | 90 |
| Cuatro dormitorios. | 70 | 90 |

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. La estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio de manzana, sean de uso público o privado.

ORDENANZA 10.ª

**Dependencias artesanas y agrarias**

El taller familiar artesano podrá componerse en la misma planta de la vivienda, siempre que la actividad que se desarrolle no sea ruidosa, incómoda ni peligrosa, de acuerdo con los reglamentos vigentes.

La vivienda rural dispondrá de accesos distintos para las bestias y las personas y estarán separadas de aquélla las dependencias destinadas a cochiqueras, gallineros, conejeras, estercoleros y otros usos análogos.

En los presupuestos se separará siempre la parte correspondiente a viviendas de las otras dependencias, cuyo presupuesto de ejecución material, de acuerdo con lo establecido en el apartado B) del artículo 7 del Reglamenta no deberá exceder de la mitad del importe del mismo presupuesto de la vivienda ni el coste del metro cuadrado construido excederá del aplicable a la vivienda.

ORDENANZA 11.ª

**Altura de la edificación**

En la construcción de viviendas acogidas a los beneficios de la Ley de Viviendas de Protección Oficial regirán las Ordenanzas municipales, y si estas no existieran, se aplicarán los siguientes preceptos:

1.º En calle con anchura de cinco o seis metros, se construirán casas de una sola planta.

2.º En calles de seis a ocho metros de ancho, casas de dos plantas.

3.º En calles con anchos superiores a ocho metros, casas de altura igual al ancho de la calle.

4.º Las Comisiones Provinciales de Urbanismo deberán fijar los criterios que han de imperar cuando existan dudas en la aplicación de los preceptos anteriores, evitando los abusos que al amparo de Ordenanzas municipales incompletas se pretendan realizar.

5.º Las alturas libres generales entre pavimento y techo acabado serán:

| | Mínima | | Máxima | |
|---|---|---|---|---|
| | Planta baja – Metros | Otras plantas – Metros | Planta baja – Metros | Otras plantas – Metros |
| Medio rural. | 2,50 | 2,40 | 3,00 | 2,80 |
| Medio urbano. | 2,80 | 2,40 | 3,60 | 3,00 |

Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a las de las situadas en las plantas superiores, elevando, como mínimo el nivel de su pavimento 30 centímetros con respecto al pavimento del portal.

En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por 100 de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

ORDENANZA 12.ª

**Ascensor**

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será de 10,75 metros. La medida de esta altura se hará desde el nivel de la acera, en el eje del portal, al nivel del suelo de la última planta.

Esta altura, de acuerdo con las alturas mínimas libres de planta que fijan estas Ordenanzas, permite la construcción de planta baja y tres planta más, o soluciones de porche, con altura mínima de 2,20 metros, liberando el suelo de edificación (salvo portales y arranque de ascensores), y cuatro plantas normales de viviendas.

Como excepción, en viviendas del segundo grupo, tercera categoría, se autoriza la altura de 11,30 metros, medida en la misma forma que la anterior; esta altura permite la construcción de planta baja y cuatro plantas más.

ORDENANZA 13.ª

**Dimensiones de los patios**

En los edificios de viviendas con patios se cumplirán las exigencias que a continuación se exponen, sin perjuicio de que se cumplan las Ordenanzas Municipales de aplicación, cuando éstas superen a aquéllas.

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 $m^2$ para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 $m^2$ para la superficie.

En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un circulo de diámetro 0,15 H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 $m^2$ para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

Quedan exentas de las exigencias de la ordenanza decimotercera las viviendas que se construyan sobre solares entre muros medianeros o colindantes, en núcleos urbanos consolidados con Ordenanzas Municipales de Edificación en manzana cerrada, específicamente definidas como tales por la normativa municipal o con características propias de éstas: anillos cerrados de edificación, obligada alineación de las fachadas en la definición de las calles...

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de tres metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

ORDENANZA 14.ª

**Chimeneas de ventilación**

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que estén autorizados por las Ordenanzas municipales de construcción y reúnan las condiciones siguientes:

a) Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.

b) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.

c) La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados, y la de los conductos individuales, de 150 centímetros cuadrados.

d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.

e) El entronque del conducto individual con el colectar general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.

f) El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.

g) La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5. Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.

h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser, por lo menos, igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 centímetros cuadrados de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.

i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 metros como mínimo.

j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 centímetros cuadrados de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.

k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se debe prolongar 0,40 metros por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,20 metros por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

l) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

m) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

n) Para que estos sistemas de ventilación puedan ser empleados en las Viviendas de Protección Oficial, los fabricantes tienen que solicitar de la E. X. C. O. los oportunos ensayos y la expedición de un certificado en el que conste el signo positivo de éstos y que el material ensayado cumple con las presentes normas.

ORDENANZA 15.ª

**Orientaciones**

Salvo casos especiales, debidamente justificados, se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el Sur o hacia la más favorable de la localidad y de los terrenos de que se trate; el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del Sur y del Este.

ORDENANZA 16.ª

**Superficie de iluminación y ventilación**

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación. En zonas de clima cálido se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación.

Asimismo, otro conducto será necesario para la ventilación de despensas, cuando las hubiera.

ORDENANZA 17.ª

**Superficies mínimas de las habitaciones**

En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E + C + K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

| Viviendas de | E ($m^2$) | E + C + K ($m^2$) |
|---|---|---|
| Un dormitorio. | 14 | 20 |
| Dos dormitorios. | 16 | 20 |
| Tres dormitorios. | 18 | 24 |
| Cuatro dormitorios. | 20 | 24 |

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 7 $m^2$, que se pueden dividir en 5 $m^2$ de cocina y 2 $m^2$ de lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 $m^3$/h.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

En viviendas de un dormitorio la zona de estancia deberá poder ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 $m^2$, y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10 $m^2$.

Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,85 m.

ORDENANZA 18.ª

**Retretes y aseos**

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,95 metros.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

ORDENANZA 19.ª

**Escaleras**

Altura máxima de tabicas: 19 centímetros.

Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 centímetros.

Longitud mínima de peldaños: 1,00 metro.

Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 metros.

Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo: 16.

En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 metros. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 centímetros, medida a 40 centímetros de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 centímetros.

Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a estas, será de 25 centímetros.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos: Aquella que deje libre, horizontalmente, una dimensión de 12 centímetros.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado, pudiendo reducirse la de ventilación a 400 centímetros cuadrados.

En edificios de hasta cuatro plantas, siempre que no se disponga lo contrario en las Ordenanzas municipales, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios, que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será incriptible un círculo de 1,30 metros de diámetro.

ORDENANZA 20.ª

**Disposición de las edificaciones**

La disposición de las edificaciones se ajustará a las normas urbanísticas provinciales y comarcales, si las hubiere, a las condiciones establecidas en los planes generales y parciales de Ordenación urbana que las afecten y a las Ordenanzas municipales de la edificación de cada localidad.

ORDENANZA 21.ª

**Utilización de terrenos**

En defecto de los planes y reglamentos, señalados en la ordenanza anterior, y cuando fuese necesario redactar un avance de planeamiento, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

El número medio de viviendas por hectárea no será superior a ochenta. En esta superficie se computará la destinada a viales, espacios libres, zonas verdes y edificación complementaria.

La separación entre bloques paralelos no será nunca menor que la altura de su edificación.

ORDENANZA 22.ª

**Servicios comunitarios**

La agrupación de edificios en número considerable que dé lugar a núcleo de viviendas importante, obligará a prever todos los servicios comunitarios propios de la vida social, dentro de la escala apropiada a la dimensión de la unidad urbana resultante. Tales servicios son: religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, administrativos, políticos,

recreativos y de relación y varios, como garajes, estaciones de servicio, aparcamiento de vehículos, talleres artesanos, paradas de medios de transporte, etc.

Los programas de estos servicios se estimarán en relación con las necesidades de los nuevos núcleos, con las previsibles en el futuro y con los disponibles de los núcleos vecinos existentes. En el caso en que el programa de construcción de viviendas no comprenda todos los servicios citados, se procederá a la previsión y reserva de los terrenos necesarios.

ORDENANZA 23.ª

**Dimensiones de las calles**

Las calles cumplirán las Ordenanzas municipales, y allí donde no las hubiese, los siguientes mínimos:

Calle de dos circulaciones, 9 metros, de los que 6 serán de calzada y dos aceras de 1,50 metros.

Para tres y más circulaciones se considerará cada una de ellas de 3 metros y se agregará a cada lado de la calzada 1,50 metros de acera.

Los senderos de peatones tendrán un ancho mínimo de tres metros, de los que 1,10 metros serán pavimentados.

Si la separación de bloques da lugar a perfiles transversales mayores que los necesarios para la circulación, se ampliarán las aceras, disponiendo espacios para arbolado o jardinería.

ORDENANZA 24.ª

**Pavimentación, arbolado, alumbrado y canalizaciones**

Las pavimentaciones admitidas son: macadam con riego profundo, continuos de hormigón blindado, asfalto sobre firme de hormigón, adoquinado con piedras naturales sentadas en el firme de hormigón, enlosado de igual procedimiento, adoquinado de bloques aglomerados asfálticos y hormigón asfáltico.

Los bordillos serán de piedras naturales o de hormigón de 350 kilogramos.

Las pavimentaciones admitidas en aceras urbanas son: enlosado de piedras naturales o artificiales, embaldosado con baldosas hidráulicas o cerámicas, continuos de asfalto. Cualquier otro sistema ha da ser autorizado por el Instituto Nacional de la vivienda.

En las aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño irá formado por piedras naturales. Nunca tendrán altura superior a 14 centímetros ni huella menor de 0,40 metros.

Salvo lo que establezcan expresamente las ordenanzas municipales, los imbornales en los bordillos o los sumideros en los arroyos irán provistos de cámara o cuba guarda-arenas, de sifón y tapa de registro.

Se arbolarán todas las calles que por su anchura lo consientan con especies aptas al clima. A los árboles se les dotará de un alcorque que sea el apropiado y como mínimo de 75 centímetros de diámetro.

El alumbrado público estará previsto en el proyecto. Todas las canalizaciones serán revisables y de fácil reparación. Cumplirá lo establecido en Ordenanzas municipales y en los Reglamentos en vigor del Ministerio de Industria.

ORDENANZA 25.ª

**Normas constructivas**

A) Cimientos.–Se admiten todos los sistemas de cimentación.

B) Muros.–Se permiten todos los sistemas, menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá, especialmente, a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad.

La separación entre viviendas o viviendas y servicios comunes, como mínimo, será ejecutada con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento sonoro mínimo que proporcionan los dichos 12 centímetros de ladrillo macizo.

Téngase en cuenta que queda derogado lo establecido para aislamiento acústico entre viviendas en el apartado B), por la disposición final segunda del Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio. Ref. BOE-A-1981-19978

C) Forjados.–Se autoriza cualquier clase de forjado, salvo los de madera, que se permiten en zonas rurales y previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

D) Cubiertas.–En la construcción de cubiertas se admitirá cualquier material de los existentes en el mercado, siempre que se atiendan las condiciones fijadas en la ordenanza trigésima segunda y se asegure una perfecta impermeabilidad recomendándose una especial atención a este extremo.

Las armaduras de madera solo se admitirán en viviendas unifamiliares situadas en el medio rural y previa autorización por el Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDENANZA 26.ª

**Instalaciones mínimas**

Serán preceptivas las siguientes instalaciones: instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, instalación de agua fría y caliente.

Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

ORDENANZA 27.ª

**Programa mínimo sanitario**

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete lavabo y ducha.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero de cualquiera de los materiales existentes en el mercado, a excepción de la piedra artificial, y un lavadero.

ORDENANZA 28.ª

**Saneamiento**

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico.

Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme.

Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado. Se admitirán también los de materiales plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción.

ORDENANZA 29.ª

**Saneamiento de aguas pluviales. Medio urbano**

Las bajantes serán de cinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento, cemento con o sin armadura y con revestimiento asfáltico interior, o de plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción.

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales y sumideros en las azoteas irán siempre protegidos con rejillas filtrantes y cámaras de arena.

Se aconseja que las bajantes vayan por el exterior, en cuyo caso se protegerán contra su posible rotura con material adecuado en una altura de dos metros a partir de la rasante de la acera.

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro, y en sistemas separativos, por lo menos un colectivo común.

ORDENANZA 30.ª

**Saneamiento de aguas pluviales. Medio rural**

Las aguas pluviales pueden recogerse en bajantes que vayan a cualquier desagüe o despedirse por gárgolas o dejar la natural caída de los goterones del tejado.

En este último caso, el alero no volará menos de 40 centímetros en casas de una planta y 60 en casas de dos plantas.

Todo el perímetro de la casa estará protegido por una acera impermeable de 0,60 metros de anchura mínima, en caso de recoger las aguas en bajantes, y no menor de 1,10 metros, en caso de verter libremente el agua por los canales de la teja.

Esta acera tendrá una pendiente mínima de un 2 por 100.

ORDENANZA 31.ª

**Fosas sépticas**

Las fosas sépticas se calcularán de manera que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de tres días completos en el proceso anaerobio, hasta un mínimo de 36 litros por usuario. Si disminuye la dotación de agua no se variarán las dimensiones calculadas, para que prolongándose la permanencia haya una compensación.

Se dividirá el proceso anaerobio en los departamentos usuales de separación de cuerpos flotantes y de decantación.

El filtro (que puede ser único para toda la barriada, aunque las fosas sean varias) estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 metros y resguardada ésta de él por un seto que lo rodee de arbustos y matas de follaje perenne: romero, mirto, laurel, etc.

El filtro será de cok, grava, pizarra o el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se pueda alejar suficientemente de la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada de reposo que garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores

La canalización que una la fosa con el filtro estará construida con el máximo esmero, yendo sentada sobre hormigón y recibida en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0.60 metros.

ORDENANZA 32.ª

**Aislamiento térmico**

Se dividirá España en dos zonas. La primera agrupará las regiones que comprenden la isoterma de más de 30 grados o que están por debajo de la de menos cinco grados, agrupando la segunda zona las restantes regiones.

En la primera zona los muros tendrán una conductibilidad inferior al 1,2; las cubiertas, cuando no comprendan locales de habitación, una conductibilidad inferior a 1,6, y en caso de ser cubiertas planas, inferior a 1,2.

En la segunda zona, los aislamientos de muros y cubiertas serán, respectivamente, los que garanticen conductibilidades máximas de 1,6 y 1,8.

En las viviendas de planta baja será obligatoria la colocación de un forjado separado del terreno un mínimo de treinta centímetros.

ORDENANZA 33.ª

**Instalaciones y dependencias especiales**

Se consideran instalaciones especiales, de acuerdo con la definición del apartado e) del artículo quinto del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, las siguientes:

a) Aparatos elevadores: Ascensores, montacargas y otros que autorice el Instituto Nacional de la Vivienda.

b) Instalación de calefacción, individual o colectiva, por cualquiera de los sistemas en uso, dispuesta para su inmediata utilización sin necesidad de complemento alguno.

c) Instalación de agua caliente centralizada. Solamente el foco productor de calor y sus accesorios y las conducciones generales hasta la acometida a cada vivienda.

d) Antena colectiva de televisión y frecuencia modulada, incluidas conducciones y tomas.

e) Vivienda del portero. Las características de esta vivienda serán como mínimo las exigidas para las viviendas tipo del grupo II, tercera categoría, considerándose como elemento común de la casa.

f) Cualquiera otra instalación que se dote a las viviendas por voluntad del promotor o por imperativo de las Ordenanzas Municipales o Reglamentaciones vigentes, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, según las características de aquella y teniendo en cuenta el carácter social de las viviendas.

En el presupuesto general de las instalaciones a que se refieren los apartados a), b), c), d) y f) no se consideraran las obras de edificación necesarias para la habilitación de los locales destinados a maquinaria, poleas, foso y cierre del recinto de aparatos elevadores, cuartos de calderas, carboneras y locales para alojar depósitos de combustible y ayudas de albañilería.

Estos locales no susceptibles de aprovechamiento individualizado, se considerarán, de acuerdo con el artículo 109 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, como dependencias comunes del edificio.

El presupuesto de ejecución material a que se refiere el apartado e), vivienda del portero, se obtendrá multiplicando la superficie útil de la misma por el módulo tipo afectado por el coeficiente 1,15, y su importe se desglosará del presupuesto general de ejecución material de la edificación.

El valor máximo que corresponderá a la ejecución material de cada una de las instalaciones enumeradas anteriormente no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar el presupuesto de ejecución material de la edificación por los coeficientes siguientes:

a) Aparatos elevadores: 0,10.
b) Instalación de calefacción: 0,10.
c) Instalación de agua caliente: 0,05.
d) Antena colectiva de televisión: 0,01.
e) Vivienda de portero: 0,04.

Cuando el promotor solicite alguna instalación especial de las no enumeradas en los apartados anteriores, el Instituto Nacional de la Vivienda, al autorizar su inclusión, fijará el coeficiente que le corresponda.

El valor máximo del presupuesto de ejecución material de las instalaciones especiales no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,3 el presupuesto de ejecución material de la edificación.

Con el fin de garantizar la calidad de las instalaciones especiales y establecer los presupuestos admisibles para cada una, únicamente podrán incluirse en los proyectos de Viviendas de Protección Oficial aquellas cuyas características técnicas hayan sido previamente aprobadas por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción y sus precios por el Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDENANZA 34.ª

**Garajes**

1. Definición. Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos de motor mecánico, así como a los lugares anejos de paso, espora o estancia de los mismos.

2. Situación. Los garajes pueden situarse en la planta baja y sótanos de los edilicios destinados a vivienda y de los edificios independientes destinados a locales comerciales, construidos de conformidad con lo previsto en el articulo 7, A), párrafo segundo del Decreto 2114/1968, de 24 de julio; en parcelas interiores y en los patios de manzana.

3. Superficies. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos (como almacenillos, vestíbulo de

llegada de ascensores, etc.). La superficie útil máxima permitida será la de 30 metros cuadrados por vehículo.

4. Dimensiones mínimas. La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 por 4,50 metros. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza, ni al número de viviendas de que conste el edificio, cuando aquéllos estén vinculados a las viviendas.

5. Accesos. Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima siguiente: En calles con anchura inferior a 15 metros, cuatro metros, calles con anchura superior a 15 metros, tres metros.

En los garajes con capacidad superior a cien vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 por 100, y las rampas con vuelta o giro, el 12 por 100; su anchura mínima será de tres metros; con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de seis metros.

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de cinco metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante del zaguán será horizontal, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

En los garajes con capacidad superior a los coches se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por medio de una escalera, ésta cumplimentará lo dispuesto en la Ordenanza 19 I.N.V., para las viviendas colectivas, excepto en lo que se refiere a iluminación y ventilación directa de escalera.

El garaje podrá estar comunicado con el ascesor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponerse de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes en viviendas unifamiliares.

6. Ventilación e iluminación. La ventilación, natural o forzada, estará, proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta.

En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo, 15 metros de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas vigente.

7. Protección contra el fuego. Todos los elementos, que constituyen la estructura de la edificación en la parte destinada a garaje deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizarse elementos metálicos sin protección, especial para este fin.

Los paramentos del garaje (paredes y forjados) serán también resistentes al fuego y estarán desprovistos de huecos que comuniquen con patios o locales de uso diferente.

Se instalarán aparatos de extinción de incendios de forma que correspondan cuatro, como mínimo, por cada 500 metros cuadrados o fracción. Estarán exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 50 metros cuadrados.

Si esta superficie de 500 metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirá, al menos, dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso, y estarán provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Estarán señalizados con arreglo a las disposiciones de las normas UNE.

Se instalará en cada 50 metros cuadrados de trabajo o fracción un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Igualmente se instalarán por cada 500 metros cuadrados o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorver cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

Los garajes de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra incendios de la localidad.

En los garajes-aparcamiento de más de 8.000 metros cuadrados se exigirá la instalación de una red automática de dispositivos para localizar y evitar la propagación de cualquier incendio.

8. Planos. En los planos que deben figurar entro los del proyecto deberán estar dibujadas y numeradas todas las plazas de estacionamiento o situación de los vehículos, así como los pasillos y rampas de acceso, indicándose el sentido de la circulación cuando fuere necesario. También se señalará la situación de las chimeneas y patios de ventilación.

En un recuadro aparte figurará la superficie útil total. Estas mismas señalizaciones serán las que se realicen cuando la obra esté ultimada.

9. Garajes en viviendas unifamiliares.

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

a) La superficie útil mínima se fija en 14 $m^2$.

b) Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,55 metros y de 4,80 metros en anchura y longitud, respectivamente.

c) El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 metros.

d) La espera o meseta de rampa será, como mínimo, de 2,70 metros por 3,50 metros, con una pendiente máxima del 6 por 100.

e) Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

f) Deberá disponer de desagüe a pozo filtrante o a la red.

10. Trasteros independientes de las viviendas.

Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquéllas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio –portales, galerías, etc.–. En el caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 metros del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será, como máximo, el 15 por 100 de la superficie útil de la vivienda a la que está adscrito.

# § 35

## Resolución de 21 de abril de 2014, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de abril de 2014, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995, el programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 113, de 9 de mayo de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2014-4890

El Consejo de Ministros, en su reunión de 11 de abril de 2014, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, adoptó el acuerdo que figura como anexo a esta resolución, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995, el programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Para general conocimiento, se dispone la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho acuerdo como anexo a esta resolución.

**ANEXO**

En los Planes estatales de Vivienda 1992-1995, 1996-1999, 1998-2001, 2002-2005 y en el 2005-2008, se establecieron los criterios para fijar los tipos de interés efectivos anuales, iniciales, de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración, suscritos por éstas, con los Ministerios correspondientes, competentes en materia de vivienda, para financiar las actuaciones declaradas como protegidas en esos planes, así como, en algún caso, sus revisiones.

En las normativas reguladoras de dichos planes, se establecieron también, los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones establecidas, de los tipos de interés efectivos anuales, aplicables a los préstamos cualificados y convenidos.

Por acuerdos del Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009, de 4 de marzo de 2011, de 18 de mayo de 2012 y 22 de marzo de 2013 se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1994 del Plan 1992-1995, al Programa 1996 del Plan 1996-1999, así como del resto de los Planes citados,

el 1998-2001, el 2002-2005 y el 2005-2008,respectivamente, quedando fijados los tipos de interés en el 4,46 por 100 anual para el Programa 1994, en el 2,50 por 100 anual para el Programa 1996, en el 3,05 por 100 anual para el Plan 1998-2001, en el 2,76 por 100 anual para el Plan 2002-2005, y en el 2,78 por 100 anual para el Plan 2005-2008.

Procede, nuevamente, efectuar una revisión de estos tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, a las consideraciones siguientes:

*I. Programa 1994 del Plan 1992-1995*

Según el Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de diciembre de 1993, la revisión del tipo de interés efectivo, se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, ponderando el doble del valor correspondiente a los dos últimos de entre dichos meses.

El tipo de interés efectivo de convenio revisado será el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia establecido. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente en el momento de la revisión supera un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de la tramitación, los valores correspondientes a los seis últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Septiembre 2013: 3,467.
– Octubre 2013: 3,252.
– Noviembre 2013: 3,393.
– Diciembre 2013: 3,287.
– Enero 2014: 3,274.
– Febrero 2014: 3,199.

Tipo revisado resultante préstamos (Programa 1994, del Plan 1992-1995):

$$T_t = \frac{3{,}467 + 3{,}252 + 3{,}393 + 3{,}287 + 2 \times 3{,}274 + 2 \times 3{,}199}{8} = \frac{26{,}3450}{8} = 3{,}2931 \times 90\% = 2{,}9638$$

Redondeado a dos decimales: 2,96.

Este tipo difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2009: 4,46%.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2014, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento, para el programa 1994, será del 2,96 por 100 anual.

*II. Programa 1996 del Plan 1996-1999*

Según los Acuerdos del Consejo de Ministros de 2 de febrero y 2 de agosto de 1996, la revisión del tipo de interés efectivo, se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras ponderando el doble del valor el correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de la tramitación, los valores correspondientes a los seis últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Septiembre 2013: 3,467.

– Octubre 2013: 3,252.
– Noviembre 2013: 3,393.
– Diciembre 2013: 3,287.
– Enero 2014: 3,274.
– Febrero 2014: 3,199.

Tipo revisado resultante préstamos (Programa 1996, del Plan 1996-1999):

$$T_t = \frac{3,467 + 3,252 + 3,393 + 3,287 + 2 \times 3,274 + 2 \times 3,199}{8} = \frac{26,3450}{8} = 3,2931 \times 90\% = 2,9638$$

Redondeado a dos decimales: 2,96.

Este tipo no difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2011: 2,50%.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2014, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento para el programa 1996 continuará siendo del 2,50 por ciento anual.

*III. Plan 1998-2001*

En el primer trimestre del año 2014, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.b) del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 1998-2001, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de vivienda.

El artículo 5.b) del citado real decreto, fija la forma de revisión del tipo de interés de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 1998-2001, que se llevará a cabo si no se cumple la siguiente relación:

$$(M_t - M_o) \text{ (en valor absoluto)} \leq 0,70$$

Siendo:

$M_o$: Media aritmética de los últimos dos meses con información disponible del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, anterior al correspondiente Acuerdo del Consejo de Ministros estableciendo el valor del tipo de interés efectivo anual inicial.

$M_t$: Valor del indicador $M_o$ correspondiente al momento de la revisión del tipo de interés efectivo inicial.

Si dicha relación no se cumpliera, la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos propondrá al Consejo de Ministros la modificación del tipo de interés efectivo inicial, de modo que el mismo pase a tener la siguiente cuantía:

$$T_t = (T_o / M_o) M_t$$

Siendo:

$T_o$: tipo de interés efectivo inicial de los convenios, en tanto por ciento, redondeado a dos decimales.

$T_t$: Valor de $T_o$, una vez modificado.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de la tramitación, los valores correspondientes a los dos últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Enero 2014: 3,274.
– Febrero 2014: 3,199.

$$M_t = (3,274 + 3,199) / 2 = 3,24$$

Datos tomados en la revisión del año 2012:

– Febrero 2012: 3,737.
– Marzo 2012: 3,624.

$$M_o = (3,737 + 3,624) / 2 = 3,68$$

$$(M_t – M_o) \text{ (en valor absoluto)} = (3,24 – 3,68) = 0,44 < 0,70$$

Por tanto, no procede la revisión y el tipo de interés efectivo anual debe continuar siendo el 3,05 por ciento anual, vigente desde 2012.

*IV. Plan 2002-2005*

En el primer trimestre del año 2014, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5.c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2002-2005, será igual a la media de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del Plan 2002-2005.

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas, se efectuó siguiendo lo establecido en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de la tramitación de este acuerdo, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Enero 2014: 3,274.
– Febrero 2014: 3,199.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{3,274 + 3,199}{2} \times 0,9175 = 3,2365 \times 0,9175 = 2,9695$$

Redondeado a dos decimales: 2,97.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 2,97 por ciento anual.

*V. Plan de Vivienda 2005-2008*

En el primer trimestre del año 2014, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2005-2008, será igual a la aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los tres últimos meses, a la fecha de la tramitación de este acuerdo, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Diciembre 2013: 3,287.
– Enero 2014: 3,274.
– Febrero 2014: 3,199.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{3{,}287 + 3{,}274 + 3{,}199}{3} \times 0{,}9175 = 3{,}2533 \times 0{,}9175 = 2{,}9849$$

Redondeado a dos decimales: 2,98.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos a conceder y concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda, y actualmente con el Ministerio de Fomento, para la financiación del Plan de Vivienda 2005 - 2008, será del 2,98 por ciento anual.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de Ministros, en su reunión de 11 de abril de 2014, acuerda:

**Primero.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del programa 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995.*

1. El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el programa 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, actualmente Ministerio de Fomento, será del 2,96 por 100 anual.

2. El nuevo tipo de interés efectivo revisado será de aplicación a los préstamos cualificados vivos y tendrá vigencia a partir de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado», desde el inicio de la siguiente anualidad completa de amortización de cada préstamo.

3. En aquellos casos en los que el tipo de interés efectivo anual revisado resulte inferior al tipo de interés subsidiado reconocido a los prestatarios, se aplicará a los préstamos cualificados el primero de ambos tipos de interés.

No obstante, si de la aplicación del correspondiente tipo de interés efectivo revisado pudieran derivarse pagos superiores para el prestatario, a los que le hubieran correspondido sin dicha revisión, el Ministerio de Fomento subsidiará la diferencia.

**Segundo.** *Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, continuará siendo del 2,50 por ciento anual.

**Tercero.** *Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Plan de Vivienda 1998-2001.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 1998-2001, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, continuará siendo del 3,05 por ciento anual.

**Cuarto.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento será del 2,97 por ciento anual.

2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

**Quinto.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Vivienda, será del 2,98 por ciento anual.

2. Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado».

**Sexto.** *Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.*

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

# § 36

## Resolución de 6 de abril de 2015, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de marzo de 2015, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 93, de 18 de abril de 2015
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2015-4213

El Consejo de Ministros, en su reunión de 13 de marzo de 2015, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, adoptó el Acuerdo que figura como anexo a esta Resolución, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Para general conocimiento, se dispone la publicación de dicho Acuerdo como anexo a esta Resolución.

### ANEXO

**Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008**

En los Planes Estatales de Vivienda 1996-1999, 2002-2005 y en el 2005-2008, se establecieron los criterios para fijar los tipos de interés efectivos anuales, iniciales, de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración, suscritos por éstas, con los Ministerios correspondientes, competentes en materia de vivienda, para financiar las actuaciones declaradas como protegidas en esos planes, así como, en algún caso, sus revisiones.

En las normativas reguladoras de dichos planes, se establecieron también, los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones establecidas, de los tipos de interés efectivos anuales, aplicables a los préstamos cualificados y convenidos.

Por Acuerdos del Consejo de Ministros de 18 de mayo de 2012 y 11 de abril de 2014 se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1997 del Plan 1996-1999, así como del resto de los Planes citados, el 2002-2005 y el 2005-2008, respectivamente, quedando fijados los tipos de interés en el 3,30 por 100 anual para el Programa 1997, en el 2,97 por 100 anual para el Plan 2002-2005, y en el 2,98 por 100 anual para el Plan 2005-2008.

Procede, nuevamente, efectuar una revisión de estos tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, a las consideraciones siguientes:

I. Programa 1997 del Plan 1996-1999.

Según el Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de junio de 1997, la revisión del tipo de interés efectivo, se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras ponderando el doble del valor el correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, los valores correspondientes a los seis últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Julio 2014: 3,033.
– Agosto 2014: 3,021.
– Septiembre 2014: 2,949.
– Octubre 2014: 2,819.
– Noviembre 2014: 2,606.
– Diciembre 2014: 2,557.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1997, del Plan 1996-1999

$$T_t = \frac{3{,}033 + 3{,}021 + 2{,}949 + 2{,}819 + 2 \times 2{,}606 + 2 \times 2{,}557}{8} = \frac{22{,}1480}{8} = 2{,}7685$$

2,7685 × 90% = 2,49165 Redondeado a dos decimales: 2,49

Este tipo no difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2012: 3,30%.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2015, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento para el programa 1997 continuará siendo del 3,30 por ciento anual.

II. Plan 2002-2005.

En el primer trimestre del año 2015, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5.c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2002-2005, será igual a la media de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de

ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del Plan 2002-2005.

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas, se efectuó siguiendo lo establecido en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Noviembre 2014: 2,606.
– Diciembre 2014: 2,557.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{2{,}606 + 2{,}557}{2} \times 0{,}9175 = 2{,}5815 \text{ x } 0{,}9175 = 2{,}3685$$

Redondeado a dos decimales: 2,37.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 2,37 por ciento anual.

III. Plan de Vivienda 2005-2008.

En el primer trimestre del año 2015, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2005-2008, será igual a la aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los tres últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Octubre 2014: 2,819.
– Noviembre 2014: 2,606.
– Diciembre 2014: 2,557.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$Tt = \frac{(2{,}819 + 2{,}606 + 2{,}557)}{3} \times 0{,}9175 = 2{,}6607 \times 0{,}9175 = 2{,}4412$$

Redondeado a dos decimales: 2,44.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos a conceder y concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda, y actualmente con el Ministerio de Fomento, para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, será del 2,44 por ciento anual.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de Ministros, en su reunión de 13 de marzo de 2015, acuerda:

**Primero.** *Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, continuará siendo del 3,30 por ciento anual.

**Segundo.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento será del 2,37 por ciento anual.

2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Tercero.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Vivienda, será del 2,44 por ciento anual.

2. Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado».

**Cuarto.** *Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.*

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

# § 37

## Resolución de 2 de marzo de 2016, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de febrero de 2016, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, el programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 64, de 15 de marzo de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2016-2579

El Consejo de Ministros, en su reunión de 26 de febrero de 2016, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, adoptó el Acuerdo que figura como anexo a esta Resolución, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, el programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Para general conocimiento, se dispone la publicación de dicho Acuerdo como anexo a esta Resolución.

### ANEXO

**Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, del programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008**

En los Planes estatales de Vivienda 1992-1995, 1996-1999, 1998-2001, 2002-2005 y en el 2005-2008 se establecieron los criterios para fijar los tipos de interés efectivos anuales iniciales de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración, suscritos por estas, con los Ministerios correspondientes, competentes en materia de vivienda, para financiar las actuaciones declaradas como protegidas en esos planes, así como, en algún caso, sus revisiones.

En las normativas reguladoras de dichos planes, se establecieron también, los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones establecidas, de los tipos de interés efectivos anuales, aplicables a los préstamos cualificados y convenidos.

Por Acuerdos del Consejo de Ministros de 22 de marzo de 2013, 11 de abril de 2014 y 13 de marzo de 2015 se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1995 del Plan 1992-1995, al Programa 1998 del Plan 1996-1999, así como del resto de los Planes citados, el 1998-2001, el 2002-2005 y el 2005-2008, respectivamente, quedando fijados los tipos de interés en el 2,60 por 100 anual para los Programas 1995 y 1998, en el 3,05 por 100 anual para el Plan 1998-2001, en el 2,37 por 100 anual para el Plan 2002-2005, y en el 2,44 por 100 anual para el Plan 2005-2008.

Procede, nuevamente, efectuar una revisión de estos tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, a las consideraciones siguientes:

I. Programa 1995 del Plan 1992-1995.

Según los Acuerdos del Consejo de Ministros de 20 de enero y 21 de septiembre de 1995, la revisión del tipo de interés efectivo, se efectuará cada tres años y se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, ponderando el doble el valor correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, los valores correspondientes a los seis últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

- Agosto 2015: 2,182.
- Septiembre 2015: 2,117.
- Octubre 2015: 2,127.
- Noviembre 2015: 2,132.
- Diciembre 2015: 2,054.
- Enero 2016: 2,014.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1995, del Plan 1992-1995

$$Tt = \frac{2{,}182 + 2{,}117 + 2{,}127 + 2{,}132 + 2 \times 2{,}054 + 2 \times 2{,}014}{8} = \frac{16{,}6940}{8} = 2{,}0868$$

2,0868 × 90 % = 1,8781, redondeado a dos decimales: 1,88

Este tipo no difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2013: 2,60 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2016, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento para el programa 1995 continuará siendo del 2,60 por ciento anual.

II. Programa 1998 del Plan 1996-1999.

Según la Orden de 17 de abril de 1997, la revisión del tipo de interés efectivo, se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos

hipotecarios del conjunto de entidades financieras ponderando el doble del valor el correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, los valores correspondientes a los seis últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

- Agosto 2015: 2,182.
- Septiembre 2015: 2,117.
- Octubre 2015: 2,127.
- Noviembre 2015: 2,132.
- Diciembre 2015: 2,054.
- Enero 2016: 2,014.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1998, del Plan 1996-1999

$$Tt = \frac{2{,}182 + 2{,}117 + 2{,}127 + 2{,}132 + 2 \times 2{,}054 + 2 \times 2{,}014}{8} = \frac{16{,}6940}{8} = 2{,}0868$$

2,0868 × 90 % = 1,8781, redondeado a dos decimales: 1,88

Este tipo no difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2013: 2,60 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2016, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento para el programa 1998 continuará siendo del 2,60 por ciento anual.

III. Plan 1998-2001.

En el primer trimestre del año 2016, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.b) del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 1998-2001, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de vivienda.

El artículo 5.b) del citado real decreto, fija la forma de revisión del tipo de interés de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 1998-2001, que se llevará a cabo si no se cumple la siguiente relación:

$$(Mt - Mo) \text{ (en valor absoluto)} \leq 0{,}70$$

siendo:

Mo: Media aritmética de los últimos dos meses con información disponible del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, anterior al correspondiente Acuerdo del Consejo de Ministros estableciendo el valor del tipo de interés efectivo anual inicial.

Mt: Valor del indicador Mo correspondiente al momento de la revisión del tipo de interés efectivo inicial.

Si dicha relación no se cumpliera, la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos propondrá al Consejo de Ministros la modificación del tipo de interés efectivo inicial, de modo que el mismo pase a tener la siguiente cuantía:

$$Tt = (To / Mo)\ Mt,$$

siendo:

To: tipo de interés efectivo inicial de los convenios, en tanto por ciento, redondeado a dos decimales.

Tt: Valor de To, una vez modificado.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, los valores correspondientes a los dos últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

- Diciembre 2015: 2,054.
- Enero 2016: 2,014.

$$Mt = (2{,}054 + 2{,}014) / 2 = 2{,}03$$

Datos tomados en la revisión del año 2014:

- Enero 2014: 3,274.
- Febrero 2014: 3,199.

$$Mo= (3{,}274 + 3{,}199) / 2 = 3{,}24$$

$$(Mt – Mo)\ (\text{en valor absoluto}) = (2{,}03 – 3{,}24) = 1{,}21 > 0{,}70$$

Por tanto, procede la revisión:

$$Tt = (To / Mo) \times Mt$$

$$To = 3{,}05$$

$$Tt = (3{,}05 / 3{,}24) \times 2{,}03 = 0{,}94 \times 2{,}03 = 1{,}91$$

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2016, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento para la financiación del Plan de Vivienda 1998-2001, será del 1,91 por ciento anual.

IV. Plan 2002-2005.

En el primer trimestre del año 2016, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5.c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2002-2005, será igual a la media de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del Plan 2002-2005.

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas, se efectuó siguiendo lo establecido en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha

publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

• Diciembre 2015: 2,054.
• Enero 2016: 2,014.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{2{,}054 + 2{,}014}{2} \times 0{,}9175 = 2{,}0340 \times 0{,}9175 = 1{,}8662$$

Redondeado a dos decimales: 1,87.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 1,87 por ciento anual.

V. Plan de Vivienda 2005-2008.

En el primer trimestre del año 2016, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2005-2008, será igual a la aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los tres últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

• Noviembre 2015: 2,132.
• Diciembre 2015: 2,054.
• Enero 2016: 2,014.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$Tt = \frac{(2{,}132 + 2{,}054 + 2{,}014)}{3} \times 0{,}9175 = 2{,}0667 \times 0{,}9175 = 1{,}8962$$

Redondeado a dos decimales: 1,90.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos a conceder y concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda, y actualmente con el Ministerio de Fomento, para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, será del 1,90 por ciento anual.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de Ministros, en su reunión de 26 de febrero de 2016, acuerda:

**Primero.** *Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del programa 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, continuará siendo del 2,60 por ciento anual.

**Segundo.** *Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, continuará siendo del 2,60 por ciento anual.

**Tercero.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 1998-2001.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 1998-2001, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento será del 1,91 por ciento anual.
2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 1998-2001, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

**Cuarto.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento será del 1,87 por ciento anual.
2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Quinto.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Vivienda, será del 1,90 por ciento anual.
2. Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este Acuerdo en el Boletín Oficial del Estado.

**Sexto.** *Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.*

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

# § 38

## Resolución de 28 de abril de 2017, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 31 de marzo de 2017, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 122, de 23 de mayo de 2017
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2017-5688

El Consejo de Ministros, en su reunión de 31 de marzo de 2017, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, adoptó el Acuerdo que figura como anexo a esta Resolución, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Para general conocimiento, se dispone la publicación de dicho Acuerdo como anexo a esta Resolución.

### ANEXO

**Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1996 del plan de vivienda 1996-1999, plan de vivienda 2002-2005 y plan de vivienda 2005-2008**

En los Planes estatales de Vivienda, 1996-1999, 2002-2005 y en el 2005-2008, se establecieron los criterios para fijar los tipos de interés efectivos anuales, iniciales, de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración, suscritos por éstas, con los Ministerios correspondientes, competentes en materia de vivienda, para financiar las actuaciones declaradas como protegidas en esos planes, así como, en algún caso, sus revisiones.

En las normativas reguladoras de dichos planes, se establecieron también, los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones establecidas, de los tipos de interés efectivos anuales, aplicables a los préstamos cualificados y convenidos.

Por Acuerdos del Consejo de Ministros de 11 de abril de 2014 y 26 de febrero de 2016 se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1996 del Plan 1996-1999, y a los Planes 2002-2005 y 2005-2008, respectivamente, quedando fijados los tipos de interés en el 2,50 por 100 anual para el Programa 1996, en el 1,87 por 100 anual para el Plan 2002-2005, y en el 1,90 por 100 anual para el Plan 2005-2008.

Procede, nuevamente, efectuar una revisión de estos tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, a las consideraciones siguientes:

*I. Programa 1996 del Plan 1996-1999*

Según los Acuerdos del Consejo de Ministros de 2 de febrero y 2 de agosto de 1996, la revisión del tipo de interés efectivo, se efectuará cada tres años y se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, ponderando el doble el valor correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, los valores correspondientes a los seis últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Agosto 2016: 1,957.
Septiembre 2016: 1,903.
Octubre 2016: 1,921.
Noviembre 2016: 1,936.
Diciembre 2016: 1,874.
Enero 2017: 1,928.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1996, del Plan 1996-1999

$$T_t = \frac{1{,}957 + 1{,}903 + 1{,}921 + 1{,}936 + 2 \times 1{,}874 + 2 \times 1{,}928}{8} = \frac{15{,}3210}{8} = 1{,}9151$$

1,9151 x 90 % = 1,7236. Redondeado a dos decimales: 1,72.

Este tipo no difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2014: 2,50 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2017, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento para el programa 1996 continuará siendo del 2,50 por ciento anual.

*II. Plan 2002-2005*

En el primer trimestre del año 2017, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5.c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2002-2005, será igual a la media

de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del Plan 2002-2005.

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas, se efectuó siguiendo lo establecido en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Diciembre 2016: 1,874.
Enero 2017: 1,928.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{1{,}874 + 1{,}928}{2} \times 0{,}9175 = 1{,}9010 \times 0{,}9175 = 1{,}7442$$

Redondeado a dos decimales: 1,74.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 1,74 por ciento anual.

*III. Plan de Vivienda 2005-2008*

En el primer trimestre del año 2017, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2005-2008, será igual a la aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los tres últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Noviembre 2016: 1,936.
Diciembre 2016: 1,874.
Enero 2017: 1,928.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{(1{,}936 + 1{,}874 + 1{,}928)}{3} \times 0{,}9175 = 1{,}9127 \times 0{,}9175 = 1{,}7549$$

Redondeado a dos decimales: 1,75.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos a conceder y concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda, y actualmente con el Ministerio de Fomento, para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, será del 1,75 por ciento anual.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos,

El Consejo de Ministros, en su reunión de 31 de marzo de 2017, acuerda:

**Primero.** *Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento continuará siendo del 2,50 por ciento anual.

**Segundo.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento será del 1,74 por ciento anual.

2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Tercero.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento será del 1,75 por ciento anual.

2. Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado».

**Cuarto.** *Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.*

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

# § 39

## Resolución de 23 de abril de 2018, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de abril de 2018, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1993 del Plan de Vivienda 1992-1995, programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 111, de 8 de mayo de 2018
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2018-6122

El Consejo de Ministros, en su reunión de 13 de abril de 2018, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, adoptó el Acuerdo que figura como anexo a esta Resolución, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1993 del Plan de Vivienda 1992-1995, programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Para general conocimiento, se dispone la publicación de dicho Acuerdo como anexo a esta Resolución.

### ANEXO

**Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1993 del Plan de Vivienda 1992-1995, programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008**

En los Planes estatales de Vivienda, 1992-1995, 1996-1999, 1998-2001, 2002-2005 y en el 2005-2008, se establecieron los criterios para fijar los tipos de interés efectivos anuales, iniciales, de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración, suscritos por éstas, con los Ministerios correspondientes, competentes en materia de vivienda, para financiar las actuaciones declaradas como protegidas en esos planes, así como, en algún caso, sus revisiones.

En las normativas reguladoras de dichos planes, se establecieron también, los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones

establecidas, de los tipos de interés efectivos anuales, aplicables a los préstamos cualificados y convenidos.

Por Acuerdos del Consejo de Ministros de 22 de marzo de 2013, 13 de marzo de 2015, 26 de febrero de 2016 y el 31 de marzo de 2017 se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1993 del Plan 1992-1995, al Programa 1997 del Plan 1996-1999, y a los Planes 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008, respectivamente, quedando fijados los tipos de interés en el 2,70 y 2,85 por ciento anual para el Programa 1993, el 3,30 por 100 anual para el Programa 1997, en el 1,91 por ciento anual para el Plan 1998-2001, en el 1,74 por 100 anual para el Plan 2002-2005, y en el 1,75 por 100 anual para el Plan 2005-2008.

Procede, nuevamente, efectuar una revisión de los tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, a las consideraciones siguientes:

*I. Programa 1993 del Plan 1992-1995*

a) Según el Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de enero de 1993, el tipo de interés efectivo será revisado cada cinco años, a partir del primer trimestre de 1998, hasta la amortización de los préstamos concedidos durante 1993. Para dicha revisión se calculará un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada, del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, ponderando el doble el valor correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será el 85 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Agosto 2017: 1,953.
Septiembre 2017: 1,873.
Octubre 2017: 1,904.
Noviembre 2017: 1,910.
Diciembre 2017: 1,902.
Enero 2018: 1,938.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1993, del Plan 1992-1995

$$T_t = \frac{1{,}953 + 1{,}873 + 1{,}904 + 1{,}910 + (2 \times 1{,}902) + (2 \times 1{,}938)}{8} \times 85\% = \frac{15{,}3210}{8} \times 85\% = 1{,}9150 \times 85\% = 1{,}6278$$

Redondeado a dos decimales: 1,63.

Este tipo difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2013: 2,70 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2018, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y actualmente con el Ministerio de Fomento, acogidos al Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de enero de 1993 para el programa 1993, será del 1,63 por 100 anual.

b) Según el Acuerdo del Consejo de Ministros de 18 de junio de 1993, el tipo de interés efectivo será revisado cada cinco años, a partir del primer trimestre de 1998, hasta la amortización de los préstamos concedidos durante 1993. Para dicha revisión se calculará un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada, del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del

conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, ponderando el doble el valor correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Agosto 2017: 1,953.
Septiembre 2017: 1,873.
Octubre 2017: 1,904.
Noviembre 2017: 1,910.
Diciembre 2017: 1,902.
Enero 2018: 1,938.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1993, del Plan 1992-1995

$$T_t = \frac{1{,}953 + 1{,}873 + 1{,}904 + 1{,}910 + (2 \times 1{,}902) + (2 \times 1{,}938)}{8} \times 90\% = \frac{15{,}3200}{8} \times 90\% = 1{,}9150 \times 90\% = 1{,}7235$$

Redondeado a dos decimales: 1,72.

Este tipo difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2013: 2,85 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2018, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y actualmente con el Ministerio de Fomento, acogidos al Acuerdo del Consejo de Ministros de 18 de junio de 1993 para el programa 1993, será del 1,72 por 100 anual.

*II. Programa 1997 del Plan 1996-1999*

Según la Orden de 17 de abril de 1997, la revisión del tipo de interés efectivo, se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras ponderando el doble del valor el correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, los valores correspondientes a los seis últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Agosto 2017: 1,953.
Septiembre 2017: 1,873.
Octubre 2017: 1,904.
Noviembre 2017: 1,910.
Diciembre 2017: 1,902.
Enero 2018: 1,938.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1997, del Plan 1996-1999

$$T_t = \frac{1{,}953 + 1{,}873 + 1{,}904 + 1{,}910 + (2 \times 1{,}902) + (2 \times 1{,}938)}{8} \times 90\% = \frac{15{,}3200}{8} \times 90\% = 1{,}9150 \times 90\% = 1{,}7235$$

Redondeado a dos decimales: 1,72.

Este tipo difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2015: 3,30%.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2018, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento para el programa 1997, será del 1,72 por ciento anual.

*III. Plan 1998-2001*

En el primer trimestre del año 2018, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.b) del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 1998-2001, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de vivienda.

El artículo 5.b) del citado real decreto, fija la forma de revisión del tipo de interés de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 1998-2001, que se llevará a cabo si no se cumple la siguiente relación:

$$(M_t - M_o) \text{ (en valor absoluto)} \leq 0{,}70$$

Siendo:

$M_o$: Media aritmética de los últimos dos meses con información disponible del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, anterior al correspondiente Acuerdo del Consejo de Ministros estableciendo el valor del tipo de interés efectivo anual inicial.

$M_t$: Valor del indicador $M_o$ correspondiente al momento de la revisión del tipo de interés efectivo inicial.

Si dicha relación no se cumpliera, la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos propondrá al Consejo de Ministros la modificación del tipo de interés efectivo inicial, de modo que el mismo pase a tener la siguiente cuantía:

$$T_t = (T_o / M_o) M_t$$

Siendo:

$T_o$: Tipo de interés efectivo inicial de los convenios, en tanto por ciento, redondeado a dos decimales.

$T_t$: Valor de $T_o$, una vez modificado.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, los valores correspondientes a los dos últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Diciembre 2017: 1,902.
Enero 2018: 1,938.

$$M_t = (1{,}902 + 1{,}938) / 2 = 1{,}92$$

Datos tomados en la revisión del año 2016:

Diciembre 2015: 2,054.
Enero 2016: 2,014.

$$M_o = (2{,}054 + 2{,}014) / 2 = 2{,}03$$

$(M_t - M_o)$ (en valor absoluto) = (1,92 – 2,03) = 0,11 < 0,70.

Por tanto, no procede la revisión y el tipo de interés efectivo anual debe continuar siendo el 1,91 por ciento anual, vigente desde 2016.

*IV. Plan 2002-2005*

En el primer trimestre del año 2018, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5.c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2002-2005, será igual a la media de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del Plan 2002-2005.

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas, se efectuó siguiendo lo establecido en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Diciembre 2017: 1,902.
Enero 2018: 1,938.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{1{,}902 + 1{,}938}{2} \times 0{,}9175 = 1{,}9200 \times 0{,}9175 = 1{,}7616$$

Redondeado a dos decimales: 1,76.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 1,76 por ciento anual.

*V. Plan de Vivienda 2005-2008*

En el primer trimestre del año 2018, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2005-2008, será igual a la

aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los tres últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Noviembre 2017: 1,910.
Diciembre 2017: 1,902.
Enero 2018: 1,938.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{(1{,}910 + 1{,}902 + 1{,}938)}{3} \times 0{,}9175 = 1{,}9167 \times 0{,}9175 = 1{,}7585$$

Redondeado a dos decimales: 1,76.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos a conceder y concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda, y actualmente con el Ministerio de Fomento, para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, será del 1,76 por ciento anual.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de Ministros, en su reunión del día 13 de abril de 2018, acuerda:

**Primero.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del programa 1993 del Plan de Vivienda 1992-1995.*

1. El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1993 del Plan de Vivienda 1992-1995, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, será del 1,63 por ciento anual para los préstamos convenidos acogidos al Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de enero de 1993 y del 1,72 por ciento anual para los préstamos convenidos acogidos al Acuerdo del Consejo de Ministros de 18 de junio de 1993.

2. Estos tipos de interés efectivo, revisados y modificados, serán de aplicación a los préstamos cualificados vivos y tendrá vigencia a partir de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado», desde el inicio de la siguiente anualidad completa de amortización de cada préstamo.

**Segundo.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, será del 1,72 por ciento anual.

2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación a los préstamos cualificados vivos y tendrá vigencia a partir de la publicación en el Boletín Oficial del Estado, desde el inicio de la siguiente anualidad completa de amortización de cada préstamo.

**Tercero.** *Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Plan de Vivienda 1998-2001.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los Convenios suscritos para el Plan de Vivienda 1998-2001, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento continuará siendo del 1,91 por ciento anual.

**Cuarto.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento, será del 1,76 por ciento anual.

2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Quinto.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento, será del 1,76 por ciento anual.

2. Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado».

**Sexto.** *Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.*

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

# § 40

## Resolución de 20 de marzo de 2019, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 15 de marzo de 2019, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el Marco del Programa 1994 y 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 71, de 23 de marzo de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2019-4249

El Consejo de Ministros, en su reunión de 15 de marzo de 2019, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, adoptó el Acuerdo que figura como anexo a esta Resolución, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1994 y 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Para general conocimiento, se dispone la publicación de dicho Acuerdo como anexo a esta Resolución.

### ANEXO

**Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1994 y 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008**

En los Planes estatales de Vivienda 1992-1995, 1996-1999, 2002-2005 y en el 2005-2008, se establecieron los criterios para fijar los tipos de interés efectivos anuales, iniciales, de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los Convenios de colaboración, suscritos por estas, con los Ministerios correspondientes, competentes en materia de vivienda, para financiar las actuaciones declaradas como protegidas en esos planes, así como, en algún caso, sus revisiones.

En las normativas reguladoras de dichos planes, se establecieron también, los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones

establecidas, de los tipos de interés efectivos anuales, aplicables a los préstamos cualificados y convenidos.

Por Acuerdos del Consejo de Ministros de 11 de abril de 2014, 26 de febrero de 2016 y 13 de abril de 2018 se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1994 y 1995 del Plan 1992-1995, al Programa 1998 del Plan 1996-1999, y a los Planes 2002-2005 y 2005-2008, respectivamente, quedando fijados los tipos de interés en el 2,96 por ciento anual para el Programa 1994, en el 2,60 por ciento anual para el Programa 1995, el 2,60 por 100 anual para el Programa 1998, en el 1,76 por 100 anual para el Plan 2002-2005 y el Plan 2005-2008.

Procede, nuevamente, efectuar una revisión de estos tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, a las consideraciones siguientes:

*I. Programa 1994 del Plan 1992-1995*

Según el Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de diciembre de 1993, el tipo de interés efectivo será revisado cada cinco años, a partir del primer trimestre de 1999, hasta la amortización de los préstamos concedidos durante 1994. Para dicha revisión se calculará un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada, del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, ponderando el doble el valor correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Agosto 2018: 1,932.
– Septiembre: 2018: 1,891.
– Octubre: 2018: 1,932.
– Noviembre: 2018: 2,009.
– Diciembre: 2018: 2,037.
– Enero: 2019: 2,022.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1994, del Plan 1992-1995:

$$T_t = \frac{1{,}932 + 1{,}891 + 1{,}932 + 2{,}009 + (2 \times 2{,}037) + (2 \times 2{,}022)}{8} \times 90\% = \frac{15{,}8820}{8} \times 90\% =$$

$$= 1{,}9853 \times 90\% = 1{,}7867$$

Redondeado a dos decimales: 1,79.

Este tipo difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2014: 2,96 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2019, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los Convenios suscritos con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y actualmente con el Ministerio de Fomento, acogidos al Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de diciembre de 1993 para el Programa 1994, será del 1,79 por 100 anual.

*II. Programa 1995 del Plan 1992-1995*

Según los Acuerdos del Consejo de Ministros de 20 de enero y 21 de septiembre de 1995, la revisión del tipo de interés efectivo, se efectuará cada tres años y se calculará

mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, ponderando el doble el valor correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Agosto 2018: 1,932.
– Septiembre 2018: 1,891.
– Octubre 2018: 1,932.
– Noviembre 2018: 2,009.
– Diciembre 2018: 2,037.
– Enero 2019: 2,022.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1995, del Plan 1992-1995:

$$T_t = \frac{1{,}932 + 1{,}891 + 1{,}932 + 2{,}009 + (2 \times 2{,}037) + (2 \times 2{,}022)}{8} \times 90\% = \frac{15{,}8820}{8} \times 90\% =$$

$$= 1{,}9853 \times 90\% = 1{,}7867$$

Redondeado a dos decimales: 1,79.

Este tipo no difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2016: 2,60 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2019, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los Convenios con el Ministerio de Fomento para el Programa 1995, continuará siendo del 2,60 por ciento anual.

*III. Programa 1998 del Plan 1996-1999*

Según la Orden de 17 de abril de 1997, la revisión del tipo de interés efectivo, se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras ponderando el doble del valor el correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, los valores correspondientes a los seis últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Agosto 2018: 1,932.
– Septiembre 2018: 1,891.
– Octubre 2018: 1,932.
– Noviembre 2018: 2,009.
– Diciembre 2018: 2,037.
– Enero 2019: 2,022.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1998, del Plan 1996-1999:

$$T_t = \frac{1,932 + 1,891 + 1,932 + 2,009 + (2 \times 2,037) + (2 \times 2,022)}{8} \times 90\% = \frac{15,8820}{8} \times 90\% =$$

$$= 1,9853 \times 90\% = 1,7867$$

Redondeado a dos decimales: 1,79.

Este tipo no difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2016: 2,60%.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2019, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los Convenios con el Ministerio de Fomento para el Programa 1998, continuará siendo del 2,60 por ciento anual.

*IV. Plan 2002-2005*

En el primer trimestre del año 2019, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5.c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del Plan 2002-2005, será igual a la media de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del Plan 2002-2005.

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas, se efectuó siguiendo lo establecido en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Diciembre 2018: 2,037.
– Enero 2019: 2,022.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{2,037 + 2,022}{2} \times 0,9175 = 2,0295 \times 0,9175 = 1,8621$$

Redondeado a dos decimales: 1,86.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los Convenios suscritos con el Ministerio de Fomento para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 1,86 por ciento anual.

*V. Plan de Vivienda 2005-2008*

En el primer trimestre del año 2019, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del Plan 2005-2008, será igual a la aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los tres últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Noviembre 2018: 2,009.
– Diciembre 2018: 2,037.
– Enero 2019: 2,022.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{(2{,}009 + 2{,}037 + 2{,}022)}{3} \times 0{,}9175 = 2{,}0227 \times 0{,}9175 = 1{,}8558$$

Redondeado a dos decimales: 1,86.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos a conceder y concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los Convenios con el Ministerio de Vivienda, y actualmente con el Ministerio de Fomento, para la financiación del Plan de Vivienda 2005 - 2008, será del 1,86 por ciento anual.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de Ministros, en su reunión de 15 de marzo de 2019, acuerda:

**Primero.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Programa 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995.*

1. El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los Convenios suscritos para el Programa 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, será del 1,79 por ciento anual.

2. Estos tipos de interés efectivo, revisados y modificados, serán de aplicación a los préstamos cualificados vivos y tendrá vigencia a partir de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado», desde el inicio de la siguiente anualidad completa de amortización de cada préstamo.

**Segundo.** *Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Programa 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los Convenios suscritos para el Programa 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995,

entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, continuará siendo del 2,60 por ciento anual.

**Tercero.** *Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los Convenios suscritos para el Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, continuará siendo del 2,60 por ciento anual.

**Cuarto.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los Convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento será del 1,86 por ciento anual.
2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los Convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Quinto.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los Convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento, será del 1,86 por ciento anual.
2. Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado».

**Sexto.** *Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.*

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

# § 41

## Resolución de 7 de abril de 2020, de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 31 de marzo de 2020, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
«BOE» núm. 113, de 23 de abril de 2020
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2020-4574

El Consejo de Ministros, en su reunión de 31 de marzo de 2020, a propuesta del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, adoptó el Acuerdo que figura como anexo a esta Resolución, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Para general conocimiento, se dispone la publicación de dicho Acuerdo como anexo a esta Resolución.

**ANEXO**

**Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008**

En los Planes Estatales de Vivienda 1996-1999, 1998-2001, 2002-2005 y en el 2005-2008, se establecieron los criterios para fijar los tipos de interés efectivos anuales, iniciales, de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración, suscritos por éstas, con los Ministerios correspondientes, competentes en materia de vivienda, para financiar las actuaciones declaradas como protegidas en esos planes, así como, en algún caso, sus revisiones.

En las normativas reguladoras de dichos planes, se establecieron también, los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones establecidas, de los tipos de interés efectivos anuales, aplicables a los préstamos cualificados y convenidos.

Por Acuerdos del Consejo de Ministros de 31 de marzo de 2017, 13 de abril de 2018 y 15 de marzo de 2019 se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1996 del Plan 1996-1999, y a los Planes 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008, respectivamente, quedando fijados los tipos de interés en el 2,50 por 100 anual para el Programa 1996, en el 1,91 por 100 anual para el Plan 1998-2001, en el 1,86 por 100 anual para el Plan 2002-2005 y el Plan 2005-2008.

Procede, nuevamente, efectuar una revisión de estos tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, a las consideraciones siguientes:

I. Programa 1996 del Plan 1996-1999.

Según los Acuerdos del Consejo de Ministros de 2 de febrero y 2 de agosto de 1996, la revisión del tipo de interés efectivo, se efectuará cada tres años y se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, ponderando el doble el valor correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Agosto 2019: 1,913.
Septiembre 2019: 1,825.
Octubre 2019: 1,806.
Noviembre 2019: 1,803.
Diciembre 2019: 1,807.
Enero 2020: 1,825.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1996, del Plan 1996-1999:

$$T_t = \frac{1{,}913 + 1{,}825 + 1{,}806 + 1{,}803 + (2 \times 1{,}807) + (2 \times 1{,}825)}{8} \times 90\% = \frac{14{,}6110}{8} \times 90\% =$$

$$= 1{,}8264 \text{ x } 90\% = 1{,}6437$$

Redondeado a dos decimales: 1,64.

Este tipo difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2017: 2,50%.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2020, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana), acogidos al Acuerdo del Consejo de Ministros de 2 de febrero y 2 de agosto de 1996, continuará siendo del 2,50 por ciento anual.

II. Plan 1998-2001

En el primer trimestre del año 2020, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.b) del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 1998-2001, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de vivienda.

El artículo 5.b) del citado real decreto, fija la forma de revisión del tipo de interés de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 1998-2001, que se llevará a cabo si no se cumple la siguiente relación:

$$(Mt – Mo) \text{ (en valor absoluto)} \leq 0,70$$

siendo:

Mo: Media aritmética de los últimos dos meses con información disponible del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, anterior al correspondiente Acuerdo del Consejo de Ministros estableciendo el valor del tipo de interés efectivo anual inicial.

Mt: Valor del indicador Mo correspondiente al momento de la revisión del tipo de interés efectivo inicial.

Si dicha relación no se cumpliera, la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos propondrá al Consejo de Ministros la modificación del tipo de interés efectivo inicial, de modo que el mismo pase a tener la siguiente cuantía:

$$Tt = (To / Mo) Mt$$

siendo:

To: tipo de interés efectivo inicial de los convenios, en tanto por ciento, redondeado a dos decimales.

Tt: Valor de To, una vez modificado.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Diciembre 2019: 1,807.
– Enero 2020: 1,825.

$$Mt = (1,807 + 1,825) / 2 = 1,82$$

Datos tomados en la revisión del año 2018:

– Diciembre 2017: 1,902.
– Enero 2018: 1,938.

$$Mo = (1,902 + 1,938) / 2 = 1,92$$

$$(Mt – Mo) \text{ (en valor absoluto)} = (1,82 – 1,92) = 0,10 < 0,70$$

Por tanto, no procede la revisión y el tipo de interés efectivo anual debe continuar siendo el 1,91 por ciento anual, vigente desde 2018.

III. Plan 2002-2005.

En el primer trimestre del año 2020, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5.c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del Plan 2002-2005, será igual a la media de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo

de Ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del Plan 2002-2005.

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas, se efectuó siguiendo lo establecido en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Diciembre 2019: 1,807.
Enero 2020: 1,825.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{1{,}807 + 1{,}825}{2} \times 0{,}9175 = 1{,}8160 \times 0{,}9175 = 1{,}6662$$

Redondeado a dos decimales: 1,67.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 1,67 por ciento anual.

IV. Plan de Vivienda 2005-2008.

En el primer trimestre del año 2020, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos concedidos en el marco de los distintos programas del Plan 2005-2008, será igual a la aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los tres últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Noviembre 2019: 1,803.
Diciembre 2019: 1,807.
Enero 2020: 1,825.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{(1{,}803 + 1{,}807 + 1{,}825)}{3} \times 0{,}9175 = 1{,}8117 \times 0{,}9175 = 1{,}6622$$

Redondeado a dos decimales: 1,66.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda, y actualmente con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, será del 1,66 por ciento anual.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de Ministros, en su reunión de ..... de ..... de 2020,

ACUERDA

**Primero.**

Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999.

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, continuará siendo del 2,50 por ciento anual.

**Segundo.**

Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Plan de Vivienda 1998-2001.

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 1998-2001, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, continuará siendo del 1,91 por ciento anual.

**Tercero.**

Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana será del 1,67 por ciento anual.

2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Cuarto.**

Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, será del 1,66 por ciento anual.

2. Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo

de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado».

**Quinto.**

Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

# § 42

# Resolución de 24 de marzo de 2021, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 23 de marzo de 2021, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
«BOE» núm. 83, de 7 de abril de 2021
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2021-5396

El Consejo de Ministros, en su reunión de 23 de marzo de 2021, a propuesta del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, adoptó el Acuerdo que figura como anexo a esta Resolución, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Para general conocimiento, se dispone la publicación de dicho Acuerdo como anexo a esta Resolución.

## ANEXO

### Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008

En los Planes Estatales de Vivienda 1996-1999, 2002-2005 y en el 2005-2008, se establecieron los criterios para fijar los tipos de interés efectivos anuales, iniciales, de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración, suscritos por éstas, con los Ministerios correspondientes, competentes en materia de vivienda, para financiar las actuaciones declaradas como protegidas en esos planes, así como, en algún caso, sus revisiones.

En las normativas reguladoras de dichos planes, se establecieron también, los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones establecidas, de los tipos de interés efectivos anuales, aplicables a los préstamos cualificados y convenidos.

Por Acuerdos del Consejo de Ministros de 13 de abril de 2018 y 31 de marzo de 2020 se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1997 del Plan 1996-1999, y a los Planes 2002-2005 y 2005-2008, respectivamente, quedando fijados los tipos de interés en el 1,72 por 100 anual para el Programa 1997, en el 1,67 por 100 anual para el Plan 2002-2005 y en el 1,66 para el Plan 2005-2008.

Procede, nuevamente, efectuar una revisión de estos tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, a las consideraciones siguientes:

*I. Programa 1997 del Plan 1996-1999*

Según la Orden de 17 de abril de 1997, la revisión del tipo de interés efectivo, se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras ponderando el doble del valor el correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Agosto 2020: 1,743.
– Septiembre 2020: 1,700.
– Octubre 2020: 1,663.
– Noviembre 2020: 1,661.
– Diciembre 2020: 1,563.
– Enero 2021: 1,558.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1997, del Plan 1996-1999

$$Tt = \frac{1{,}743 + 1{,}700 + 1{,}663 + 1{,}661 + (2 \times 1{,}563) + (2 \times 1{,}558)}{8} \times 90\% =$$

$$\frac{13{,}0090}{8} \times 90\% = 1{,}6261 \times 90\% = 1{,}4635$$

Redondeado a dos decimales: 1,46.

Este tipo no difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2018: 1,72 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2021, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana), para el programa 1997, continuará siendo del 1,72 por ciento anual.

*II. Plan 2002-2005*

En el primer trimestre del año 2021, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5.c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del Plan 2002-2005, será igual a la media de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del Plan 2002-2005.

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas, se efectuó siguiendo lo establecido en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Diciembre 2020: 1,563.
– Enero 2021: 1,558.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$Tt = \frac{1{,}563 + 1{,}558}{2} \times 0{,}9175 = 1{,}5605 \times 0{,}9175 = 1{,}4318$$

Redondeado a dos decimales: 1,43.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 1,43 por ciento anual.

*III. Plan de Vivienda 2005-2008*

En el primer trimestre del año 2021, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos concedidos en el marco de los distintos programas del Plan 2005-2008, será igual a la aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los tres últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

– Noviembre 2020: 1,661.
– Diciembre 2020: 1,563.
– Enero 2021: 1,558.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$Tt = \frac{(1{,}661 + 1{,}563 + 1{,}558)}{3} \times 0{,}9175 = 1{,}5940 \times 0{,}9175 = 1{,}4625$$

Redondeado a dos decimales: 1,46.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda, y actualmente con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, será del 1,46 por ciento anual.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de Ministros, en su reunión de de de 2021,

ACUERDA

**Primero.** *Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, continuará siendo del 1,72 por ciento anual.

**Segundo.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana será del 1,43 por ciento anual.

2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Tercero.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, será del 1,46 por ciento anual.

2. Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado».

**Cuarto.** *Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.*

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

# § 43

## Resolución de 30 de marzo de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de marzo de 2022, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
«BOE» núm. 79, de 2 de abril de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2022-5269

El Consejo de Ministros, en su reunión de 29 de marzo de 2022, a propuesta de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, adoptó el Acuerdo que figura como anexo a esta Resolución, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Para general conocimiento, se dispone la publicación de dicho Acuerdo como Anexo a esta Resolución.

### ANEXO

**Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008**

En los Planes Estatales de Vivienda 1996-1999, 1998-2001, 2002-2005 y en el 2005-2008, se establecieron los criterios para fijar los tipos de interés efectivos anuales, iniciales, de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración, suscritos por éstas, con los Ministerios correspondientes, competentes en materia de vivienda, para financiar las actuaciones declaradas como protegidas en esos planes, así como, en algún caso, sus revisiones.

En las normativas reguladoras de dichos planes, se establecieron también, los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones establecidas, de los tipos de interés efectivos anuales, aplicables a los préstamos cualificados y convenidos.

Por Acuerdos del Consejo de Ministros de 15 de marzo de 2019, 31 de marzo de 2020 y 23 de marzo de 2021 se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1998 del Plan 1996-1999 y a los Planes 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008, respectivamente, quedando fijados los tipos de interés en el 2,60 por 100 anual para el Programa 1998, en el 1,91 por 100 anual para el Plan 1998-2001, en el 1,43 por 100 anual para el Plan 2002-2005 y en el 1,46 para el Plan 2005-2008.

Procede, nuevamente, efectuar una revisión de estos tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, a las consideraciones siguientes:

*I. Programa 1998 del Plan 1996-1999*

Según la Orden de 17 de abril de 1997, la revisión del tipo de interés efectivo se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras ponderando el doble del valor el correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Agosto 2021: 1,529.
Septiembre 2021: 1,489.
Octubre 2021: 1,467.
Noviembre 2021: 1,412.
Diciembre 2021: 1,448.
Enero 2022: 1,485.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1998, del Plan 1996-1999

$$T_t = \frac{1{,}529 + 1{,}489 + 1{,}467 + 1{,}412 + (2 \times 1{,}448) + (2 \times 1{,}485)}{8} \times 90\% = \frac{11{,}7630}{8} \times 90\% =$$

1,4704 x 90% = 1,3233 Redondeado a dos decimales: 1,32

Este tipo difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2019: 2,60%.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2022, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana), para el programa 1998, será del 1,32 por ciento anual.

*II. Plan 1998-2001*

En el primer trimestre del año 2022, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.b) del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 1998-2001, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de vivienda.

El artículo 5.b) del citado real decreto, fija la forma de revisión del tipo de interés de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 1998-2001, que se llevará a cabo si no se cumple la siguiente relación:

$$(Mt – Mo) \text{ (en valor absoluto)} \leq 0,70$$

siendo:

Mo: Media aritmética de los últimos dos meses con información disponible del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, anterior al correspondiente Acuerdo del Consejo de ministros estableciendo el valor del tipo de interés efectivo anual inicial.

Mt: Valor del indicador Mo correspondiente al momento de la revisión del tipo de interés efectivo inicial.

Si dicha relación no se cumpliera, la Comisión delegada del Gobierno para Asuntos Económicos propondrá al Consejo de ministros la modificación del tipo de interés efectivo inicial, de modo que el mismo pase a tener la siguiente cuantía:

$$Tt = (To / Mo) Mt,$$

siendo:

To: tipo de interés efectivo inicial de los convenios, en tanto por ciento, redondeado a dos decimales.

Tt: Valor de To, una vez modificado.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Diciembre 2021: 1,448.
Enero 2022: 1,485.

$$Mt = (1,448 + 1,485) / 2 = 1,47$$

Datos tomados en la revisión del año 2020:

Diciembre 2019: 1,807.
Enero 2020: 1,825.

$$Mo= (1,807 + 1,825) / 2 = 1,82$$

$$(Mt – Mo) \text{ (en valor absoluto)} = (1,47 – 1,82) = 0,35 < 0,70$$

Por tanto, no procede la revisión y el tipo de interés efectivo anual debe continuar siendo el 1,91 por ciento anual, vigente desde 2020.

*III. Plan 2002 - 2005*

En el primer trimestre del año 2022, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5.c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del Plan 2002-2005, será igual a la media de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un

porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo de ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del Plan 2002-2005.

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas se efectuó siguiendo lo establecido en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Diciembre 2021: 1,448.
Enero 2022: 1,485.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{1,448 + 1,485}{2} \times 0,9175 = 1,4665 \times 0,9175 = 1,3455$$

Redondeado a dos decimales: 1,35.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 1,35 por ciento anual.

*IV. Plan de Vivienda 2005-2008*

En el primer trimestre del año 2022, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos concedidos en el marco de los distintos programas del Plan 2005-2008, será igual a la aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los tres últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Noviembre 2021: 1,412.
Diciembre 2021: 1,448.
Enero 2022: 1,485.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \left(\frac{1,412 + 1,448 + 1,485}{3}\right) \times 0,9175 = 1,4483 \times 0,9175 = 1,3288$$

Redondeado a dos decimales: 1,33.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda, y actualmente con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, será del 1,33 por ciento anual.

En su virtud, a propuesta de la Comisión delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de ministros, en su reunión de 15 de marzo de 2022,

ACUERDA

**Primero.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999.*

1. El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, será del 1,32 por ciento anual.
2. Estos tipos de interés efectivo, revisados y modificados, serán de aplicación a los préstamos cualificados vivos y tendrá vigencia a partir de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado», desde el inicio de la siguiente anualidad completa de amortización de cada préstamo.

**Segundo.** *Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Plan de Vivienda 1998-2001.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 1998-2001, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, continuará siendo del 1,91 por ciento anual.

**Tercero.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana será del 1,35 por ciento anual.
2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Cuarto.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, será del 1,33 por ciento anual.
2. Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el

tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado».

**Quinto.** *Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.*

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

# § 44

## Resolución de 4 de abril de 2023, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 4 de abril de 2023, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, del Plan de Vivienda 2002-2005 y del Plan de Vivienda 2005-2008

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
«BOE» núm. 100, de 27 de abril de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2023-10130

El Consejo de Ministros, en su reunión de 4 de abril de 2023, a propuesta de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, adoptó el Acuerdo que figura como anexo a esta resolución, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, del Plan de Vivienda 2002-2005 y del Plan de Vivienda 2005-2008.

Para general conocimiento, se dispone la publicación de dicho Acuerdo como anexo a esta resolución.

### ANEXO

### Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, del Plan de Vivienda 2002-2005 y del Plan de Vivienda 2005-2008

En los Planes Estatales de Vivienda 1996-1999, 2002-2005 y en el 2005-2008, se establecieron los criterios para fijar los tipos de interés efectivos anuales, iniciales, de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración, suscritos por éstas, con los Ministerios correspondientes, competentes en materia de vivienda, para financiar las actuaciones declaradas como protegidas en esos planes, así como, en algún caso, sus revisiones.

En las normativas reguladoras de dichos planes, se establecieron también, los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones establecidas, de los tipos de interés efectivos anuales, aplicables a los préstamos cualificados y convenidos.

Por Acuerdos del Consejo de Ministros de 31 de marzo de 2020 y de 29 de marzo de 2022 se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1996 del Plan 1996-1999 y a los Planes 2002-2005 y 2005-2008, respectivamente, quedando fijados los tipos de interés en el 2,50 por 100 anual para el Programa 1996, en el 1,35 por 100 anual para el Plan 2002-2005 y en el 1,33 para el Plan 2005-2008.

Procede, nuevamente, efectuar una revisión de estos tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, a las consideraciones siguientes:

*I. Programa 1996 del Plan 1996-1999*

Según la Orden de 17 de abril de 1997, la revisión del tipo de interés efectivo se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras ponderando el doble del valor el correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Agosto 2022: 2,198.
Septiembre 2022: 2,410.
Octubre 2022: 2,666.
Noviembre 2022: 2,877.
Diciembre 2022: 3,116.
Enero 2023: 3,345.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1996, del Plan 1996-1999

$$T_t = \frac{2{,}198 + 2{,}410 + 2{,}666 + 2{,}877 + (2 \times 3{,}116) + (2 \times 3{,}345) \times 90\%}{8} =$$

$$= \frac{23{,}0730 \times 90\%}{8} = 2{,}8841 \times 90\% = 2{,}5957$$

Redondeado a dos decimales: 2,60.

Este tipo no difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2020: 2,50 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2023, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) para el programa 1996, continuará siendo del 2,50 por ciento anual, vigente desde 2020.

*II. Plan 2002-2005*

En el primer trimestre del año 2023, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual

vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5.c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del Plan 2002-2005, será igual a la media de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del Plan 2002-2005.

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas se efectuó siguiendo lo establecido en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Diciembre 2022: 3,116.
Enero 2023: 3,345.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{3{,}116 + 3{,}345}{2} \times 0{,}9175 = 3{,}2283 \times 0{,}9175 = 2{,}9620$$

Redondeado a dos decimales: 2,96.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 2,96 por ciento anual.

*III. Plan de Vivienda 2005-2008*

En el primer trimestre del año 2023, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos concedidos en el marco de los distintos programas del Plan 2005-2008, será igual a la aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los tres últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Noviembre 2022: 2,877.
Diciembre 2022: 3,116.
Enero 2023: 3,345.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{(2{,}877 + 3{,}116 + 3{,}345)}{3} \times 0{,}9175 = 3{,}1127 \times 0{,}9175 = 2{,}8559$$

Redondeado a dos decimales: 2,86.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda, y actualmente con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, será del 2,86 por ciento anual.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de Ministros, en su reunión de 4 de abril de 2023, acuerda:

**Primero.** *Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, continuará siendo del 2,50 por ciento anual.

**Segundo.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana será del 2,96 por ciento anual.
2. Este tipo de interés revisado y modificado será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Tercero.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, será del 2,86 por ciento anual.
2. Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado».

**Cuarto.** *Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.*

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

# § 45

## Resolución de 10 de abril de 2024, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de marzo de 2024, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
«BOE» núm. 94, de 17 de abril de 2024
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2024-7593

El Consejo de Ministros, en su reunión de 26 de marzo de 2024, a propuesta de la Ministra de Vivienda y Agenda Urbana, adoptó el Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Para general conocimiento, se dispone la publicación de dicho Acuerdo como anexo a esta resolución.

**ANEXO**

**Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008**

En Madrid a 26 de marzo de 2024.

En los Planes Estatales de Vivienda 1996-1999, 1998-2001, 2002-2005 y en el 2005-2008, se establecieron los criterios para fijar los tipos de interés efectivos anuales, iniciales, de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración, suscritos por éstas, con los Ministerios correspondientes, competentes en materia de vivienda, para financiar las actuaciones declaradas como protegidas en esos planes, así como, en algún caso, sus revisiones.

En las normativas reguladoras de dichos planes, se establecieron también, los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones establecidas, de los tipos de interés efectivos anuales, aplicables a los préstamos cualificados y convenidos.

Por Acuerdos del Consejo de Ministros de 23 de marzo de 2021, 29 de marzo de 2022 y 4 de abril de 2023 se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1997 del Plan 1996-1999 y a los Planes 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008, respectivamente, quedando fijados los tipos de interés en el 1,72 por 100 anual para el Programa 1997, en el 1,91 por 100 anual para el Plan 1998-2001, en el 2,96 por 100 anual para el Plan 2002-2005 y en el 2,86 por 100 anual para el Plan 2005-2008.

Procede, nuevamente, efectuar una revisión de los tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, a las consideraciones siguientes:

*I. Programa 1997 del Plan 1996-1999*

Según la Orden de 17 de abril de 1997, la revisión del tipo de interés efectivo se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras ponderando el doble del valor el correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia.

El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Agosto 2023: 4,237.
Septiembre 2023: 4,305.
Octubre 2023: 4,330.
Noviembre 2023: 4,276.
Diciembre 2023: 4,219.
Enero 2024: 4,062.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1997, del Plan 1996-1999

$$T_t = = \frac{4{,}237 + 4{,}305 + 4{,}330 + 4{,}276 + (2 \times 4{,}219) + (2 \times -4{,}062) \times 90\%}{8} = \frac{33{,}71 \times 90\%}{8} =$$

$4{,}2138 \times 90\% = 3{,}7924.$

Redondeado a dos decimales: 3,79 %.

Este tipo difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2021: 1,72.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2024, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana) para el programa 1997, será del 3,79 por ciento anual.

*II. Plan 1998-2001*

En el primer trimestre del año 2024, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.b) del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 1998-2001, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de vivienda.

El artículo 5.b) del citado real decreto, fija la forma de revisión del tipo de interés de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 1998-2001, que se llevará a cabo si no se cumple la siguiente relación:

$$(Mt – Mo) \text{ (en valor absoluto)} \leq 0,70$$

siendo:

Mo: Media aritmética de los últimos dos meses con información disponible del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, anterior al correspondiente Acuerdo del Consejo de Ministros estableciendo el valor del tipo de interés efectivo anual inicial.

Mt: Valor del indicador Mo correspondiente al momento de la revisión del tipo de interés efectivo inicial.

Si dicha relación no se cumpliera, la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos propondrá al Consejo de Ministros la modificación del tipo de interés efectivo inicial, de modo que el mismo pase a tener la siguiente cuantía:

$$Tt = (To / Mo)\ Mt$$

siendo:

To: tipo de interés efectivo inicial de los convenios, en tanto por ciento, redondeado a dos decimales.

Tt: Valor de To, una vez modificado.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Diciembre 2023: 4,219.
Enero 2024: 4,062.

$$Mt = (4,219 + 4,062) / 2 = 4,14$$

Datos tomados en la revisión del año 2022:

Diciembre 2021: 1,448.
Enero 2022: 1,485.

$$Mo = (1,448 + 1,485) / 2 = 1,47$$

$$(Mt – Mo) \text{ (en valor absoluto)} = (4,14 – 1,47) = 2,67 > 0,70$$

Por tanto, procede la revisión:

Tt = (To / Mo) × Mt.
To = 1,91.
Tt = (1,91 / 1,47) × 4,14 = 1,30 × 4,14 = 5,38.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2024, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana) para la financiación del Plan de Vivienda 1998-2001, será del 5,38 por ciento anual.

*III. Plan 2002-2005*

En el primer trimestre del año 2024 procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del

Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5.c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del Plan 2002-2005, será igual a la media de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del Plan 2002-2005.

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas, se efectuó siguiendo lo establecido en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Diciembre 2023: 4,219.
Enero 2024: 4,062.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{4{,}219 + 4{,}062}{2} \times 0{,}9175 = 4{,}1405 \times 0{,}9175 = 3{,}7989$$

Redondeado a dos decimales: 3,80.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana) para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 3,80 por ciento anual.

*IV. Plan de Vivienda 2005-2008*

En el primer trimestre del año 2024, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos concedidos en el marco de los distintos programas del Plan 2005-2008, será igual a la aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los tres últimos meses, a la fecha de inicio de la tramitación del expediente, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Noviembre 2023: 4,276.
Diciembre 2023: 4,219.
Enero 2024: 4,062.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{(4{,}276 + 4{,}219 + 4{,}062)}{3} \times 0{,}9175 = 4{,}1857 \times 0{,}9175 = 3{,}8403$$

Redondeado a dos decimales: 3,84.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda, y actualmente Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, será del 3,84 por ciento anual.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de Ministros, en su reunión de 26 de marzo de 2024, acuerda:

**Primero.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, será del 3,79 por ciento anual.

2. Este tipo de interés efectivo, revisado y modificado, será de aplicación a los préstamos cualificados vivos y tendrá vigencia a partir de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado», desde el inicio de la siguiente anualidad completa de amortización de cada préstamo.

**Segundo.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 1998-2001.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 1998-2001, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, será del 5,38 por ciento anual.

2. Este tipo de interés, revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 1998-2001, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Tercero.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana será del 3,80 por ciento anual.

2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**Cuarto.** *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, será del 3,84 por ciento anual.

2. Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado».

**Quinto.** *Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.*

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

# § 46

## Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Ministerio de Vivienda
«BOE» núm. 309, de 24 de diciembre de 2008
Última modificación: 10 de abril de 2013
Referencia: BOE-A-2008-20751

Se suprimen las ayudas de subsidiación de préstamos contenidas en este Real Decreto a partir del 15 de julio de 2012, según establece el art. 35 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio. Ref. BOE-A-2012-9364.

La política de vivienda en España a finales del año 2008 está marcada por dos grandes frentes de atención; por un lado, por las todavía graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población, como resultado del largo período de alzas de precios de la vivienda (1996-2007) muy por encima de la inflación y, en consecuencia, por encima de la evolución de los salarios; y, por otro lado, por un severo escenario económico y financiero, una de cuyas manifestaciones más evidentes está siendo la retracción tanto de la demanda como de la oferta de viviendas.

En este complejo marco de requerimientos, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación para el período 2009-2012, ha partido de un análisis riguroso de la situación de necesidad de vivienda de la población española, insertando este estudio en la particular situación del sector de la vivienda, en relación con el sector financiero y el global de la edificación.

Ante esta realidad, el Plan quiere poner de relieve que uno de los retos más sensibles de la sociedad actual es velar por la sostenibilidad y eficiencia de toda actividad económica y que, por lo tanto, debe optimizarse el uso de la producción ya existente de viviendas a la hora de atender las necesidades sociales de la población, pero, simultáneamente, no quiere olvidar que el primer cometido de toda política de vivienda es asegurar una producción suficiente de viviendas para las necesidades de alojamiento de la población, y que por ello deben establecerse actuaciones tendentes a evitar estrangulamientos de oferta a medio y largo plazo en el sector.

En relación con la rehabilitación urbana, se asumen las recomendaciones establecidas en la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (aprobada con ocasión de la Reunión Informal de Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial celebrada en Leipzig el 24/25 de mayo de 2007), y en la Resolución del Parlamento Europeo «El seguimiento de la Agenda Territorial de la UE y de la Carta de Leipzig: Hacia un programa de acción europea para el desarrollo espacial y la cohesión territorial», aprobada el 21 de febrero de 2008, en las que se recomienda hacer un mayor uso de los enfoques relacionados con una política integrada de desarrollo urbano y prestar especial atención a los barrios vulnerables o desfavorecidos dentro del contexto global de la ciudad.

También es deseable que las actuaciones de rehabilitación urbana integrada descansen y sean respaldadas por un proceso de participación y concertación social y ciudadana en la

determinación de los objetivos y en las acciones estratégicas, así como en el seguimiento y la gestión de las mismas.

Conforme a ello, el Plan nace con una doble voluntad estratégica: Desde un punto de vista estructural, establece unas bases estables de referencia a largo plazo de los instrumentos de política de vivienda dirigidos a mejorar el acceso y uso de la vivienda a los ciudadanos con dificultades. Desde un punto de vista coyuntural, aborda, a diferencia de otros planes de vivienda, la realidad concreta en la que se halla inmerso el ciclo de la vivienda, que, por un lado, exige medidas coyunturales decididas para evitar un mayor deterioro de la situación, pero por otro, brinda la oportunidad de lograr una asignación eficiente de los recursos destinando la producción sobrante de viviendas a cubrir las necesidades de la población.

El diseño de los planes de vivienda de alcance estatal sólo puede concebirse hoy a partir de un diálogo fructífero entre comunidades autónomas y gobierno del Estado, compartiendo objetivos y responsabilidad. El reconocimiento de la diversidad territorial y la ductilidad de los instrumentos generales o de su procedimiento de aplicación para adaptarse a los que las comunidades autónomas han ido estableciendo, constituyen dos principios orientadores de la normativa estatal, para asegurar la máxima eficacia social de las políticas de vivienda en cada comunidad y por tanto en el conjunto del territorio del Estado.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, consciente de esta situación, ha sido diseñado y elaborado en intensa colaboración entre el Ministerio de Vivienda, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, a partir de un debate sobre la determinación de cuáles deben ser los parámetros que garanticen la igualdad de oportunidades efectiva de todos los ciudadanos ante la vivienda, adecuando los medios a las diferentes realidades existentes en el Estado. También, sobre la forma de gestión interna del propio Plan que permita la máxima flexibilidad entre actuaciones, con el fin de que los objetivos fijados por cada comunidad puedan cubrirse de forma ágil en el tiempo.

Desde la perspectiva de la demanda, el Plan Estatal aborda las condiciones de accesibilidad de los hogares españoles a la vivienda, es decir, la relación entre precios de mercado -de alquiler y de compra- y la capacidad económica de los hogares, para asegurar las estrategias e instrumentos adecuados al fin social de toda política de vivienda, reconocido en la Constitución Española, que es crear las condiciones para hacer efectivo el derecho a la vivienda de toda la población.

Por el lado de la oferta el Plan se hace eco, tras un largo período en el que los volúmenes de producción de viviendas han estado muy por encima de las estrictas necesidades de alojamiento de la población, que hoy se produce un doble fenómeno: de acumulación de viviendas ya acabadas o en curso de construcción con dificultades de comercialización por retraimiento de la demanda, y el freno drástico de la nueva producción de viviendas.

De cara a fijar sus líneas estructurales, el Plan se plantea una serie de objetivos políticos de primera magnitud:

1. Garantizar a todas las familias y ciudadanos la libertad de elegir el modelo de acceso a la vivienda que mejor se adapte a sus circunstancias, preferencias, necesidades o capacidad económica, estableciendo que el alquiler sea posible para los mismos niveles de renta que los definidos para el acceso a la propiedad.

2. Lograr que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.

3. Facilitar que la vivienda protegida se pueda obtener tanto por nueva promoción, como por rehabilitación del parque existente, permitiendo la calificación como vivienda protegida de aquella que está desocupada y tiene un régimen jurídico de origen libre, o fomentando la rehabilitación de viviendas existentes con voluntad de destinarlas a vivienda protegida.

4. Conseguir que del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida -de nueva producción, o de reconversión del parque existente- no menos del 40 por ciento sea destinada al alquiler.

5. Establecer las condiciones que garanticen a los ciudadanos el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad, impulsando la creación de registros públicos de demandantes de vivienda acogida a algún régimen de protección pública y que toda la producción de

viviendas protegidas sea adjudicada con criterios de transparencia, publicidad y concurrencia, controlados por la administración pública.

6. Mantener un régimen jurídico de la protección pública de las viviendas (y, por lo tanto, de control de precios y adjudicaciones), de larga duración, que, en el caso de los suelos públicos o de reserva obligatoria para vivienda de protección que exige el texto refundido de la Ley del Suelo, y las diversas leyes que en su caso han establecido las comunidades autónomas, será permanente y estará vinculado a la calificación del suelo, con un plazo no menor de treinta años.

7. Alentar la participación e implicación de los ayuntamientos en el Plan de Vivienda, contribuyendo, entre otros aspectos, con la oferta de suelos dotacionales para la construcción de alojamientos `para colectivos específicos y especialmente vulnerables, el fomento de áreas de rehabilitación y de renovación urbana, y la potenciación de las actuaciones prioritarias de urbanización de suelo con destino a la construcción preferente de viviendas protegidas en alquiler.

8. Reforzar la actividad de rehabilitación y mejora del parque de viviendas ya construido, singularmente en aquellas zonas que presentan mayores elementos de debilidad, como son los centros históricos, los barrios y centros degradados o con edificios afectados por problemas estructurales, los núcleos de población en el medio rural, y contribuir, con las demás administraciones, a la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

9. Orientar todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación sobre el parque de viviendas construido hacia la mejora de su eficiencia energética y de sus condiciones de accesibilidad.

10. Garantizar que la atención pormenorizada a los ciudadanos en su relación con el acceso o la rehabilitación de sus viviendas se haga extensiva a todos los rincones del territorio, mediante el establecimiento de oficinas o ventanillas de información y de ayuda en la gestión, coordinadas por las comunidades autónomas.

Con objeto de impulsar el Plan RENOVE de edificios y viviendas y procurar una mayor agilidad en su gestión, en coordinación con los objetivos que en el mismo marco desarrolla el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, se incluyen en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 las ayudas de este Plan destinadas a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios existentes y al impulso de una mayor calificación energética en las nuevas construcciones.

Los ejes que el Plan desarrolla en programas, de cara a estos objetivos son: 1) La promoción de viviendas protegidas para compra, uso propio o destinadas al alquiler, también con opción de compra, y la promoción de alojamientos para colectivos específicos o especialmente vulnerables. 2) Las ayudas a los demandantes de vivienda. 3) Las áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana en centros históricos, centros urbanos y barrios degradados y municipios rurales, así como las ayudas para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo. 4) Las ayudas RENOVE a la rehabilitación, pero también en la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad, 5) Las ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida, y 6) Las ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.

Por lo que respecta a la necesidad de abordar aspectos de carácter coyuntural para hacer frente a la particular situación del ciclo inmobiliario, el Plan incluye algunas medidas que también podrán tener validez a medio o largo plazo, y un conjunto de medidas claramente ceñidas al corto plazo y acotadas en su temporalidad. Entre las primeras, sobresalen las relativas a articular al alquiler con opción de compra, y, entre las segundas, situadas por su propio contenido, entre las disposiciones transitorias del Plan, todas las relacionadas con la concesión de facilidades para reconvertir viviendas libres en protegidas, en las diversas modalidades de régimen especial, régimen general o precio concertado.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 12 de diciembre de 2008,

D I S P O N G O:

TÍTULO I

**Condiciones generales del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012**

**Artículo 1.** *Beneficiarios de las ayudas del Plan.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas, quienes cumplan los requisitos previstos en este Real Decreto, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

2. Se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente los colectivos siguientes, definidos por la legislación específica que, en cada caso, les resulte de aplicación:

a) Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.

b) Personas que acceden por primera vez a la vivienda.

c) Jóvenes, menores de 35 años.

d) Personas mayores de 65 años.

e) Mujeres víctimas de la violencia de género.

f) Víctimas del terrorismo.

g) Afectados por situaciones catastróficas.

h) Familias numerosas.

i) Familias monoparentales con hijos.

j) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

k) Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

l) Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

m) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. No podrán acogerse a la financiación de este Plan quienes incurran en alguna de las prohibiciones previstas para la condición de beneficiario en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

**Artículo 2.** *Actuaciones protegidas.*

Podrán ser actuaciones protegidas, cuando cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el uso propio o el arrendamiento, incluidas, en este último supuesto, las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, así como la promoción de alojamientos protegidos para grupos especialmente vulnerables y otros grupos específicos.

2. El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas destinadas a vivienda habitual del arrendatario, así como la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, o procedentes de rehabilitación, la de viviendas usadas, y la adquisición del derecho de superficie de una vivienda protegida ya construida, siempre que se destinen a vivienda habitual del adquirente.

3. La rehabilitación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y del chabolismo.

4. La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.

5. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

6. La gestión del Plan y la información a los ciudadanos sobre el mismo.

Todas estas actuaciones protegidas se instrumentan a través de los ejes y programas que se relacionan en el artículo 21 de este Real Decreto.

**Artículo 3.** *Condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación.*

1. Los demandantes de viviendas y financiación acogidas a este Real Decreto, deberán reunir las siguientes condiciones generales, sin perjuicio de las que puedan establecer adicionalmente las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla:

a) No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida.

Tampoco podrán ser titulares de una vivienda libre, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Este valor se elevará al 60 por ciento en los supuestos a los que se refieren las letras d), e), f), h), i), j) y k), del apartado 2 del artículo 1.

Si la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla así lo dispone, los demandantes habrán de aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica de que no reúnen la condición de titulares de inmuebles en todo el territorio de régimen común.

b) Estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria sexta.

c) Disponer de unos ingresos familiares mínimos que exijan, en su caso, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

d) No superar los ingresos familiares máximos establecidos en cada programa de este Real Decreto, respecto a las ayudas financieras estatales, y, en el siguiente cuadro, respecto del tipo de viviendas protegidas:

| Tipos de viviendas protegidas para venta, alquiler y alquiler con opción de compra | Ingresos familiares máximos de los adquirentes e inquilinos (en número de veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM) |
|---|---|
| Régimen especial | 2,5 |
| Régimen general | 4,5 |
| Régimen concertado | 6,5 |

e) Que la actuación para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida, por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en el marco de este Real Decreto.

f) No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual. Se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado. Y que se han obtenido ayudas financieras, cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer excepciones a esta norma, en supuestos en los que la nueva solicitud de financiación responda a motivos suficientemente fundamentados. En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido, y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

2. Las condiciones incluidas en el apartado 1 deberán cumplirse en el momento que determine la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, cuando el interesado se inscriba en el registro de demandantes, sin perjuicio de que pueda comprobarse nuevamente en el momento de la adjudicación de la vivienda o de la solicitud de las ayudas.

3. Los siguientes grupos de demandantes se regirán por las condiciones específicas que se establecen en los correspondientes programas:

a) Los adquirentes de su primera vivienda en propiedad.

b) Los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal establecidos en este Real Decreto.

c) Los inquilinos incluidos en programas de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

d) Los solicitantes de ayudas para actuaciones de rehabilitación.

**Artículo 4.** *Determinación y acreditación de los ingresos familiares.*

1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de préstamo convenido o ayudas financieras a la vivienda. Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable del solicitante, que les permitan evaluar los ingresos familiares.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) El número de veces del IPREM resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, de un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,70 y 1, en función de:

1.º El número de miembros de la unidad familiar, en especial, si se trata de alguno de los grupos a que se refieren las letras h), i) y j) del apartado 2 del artículo 1.

2.º La ubicación de la vivienda en un ATPMS.

3.º Otros factores determinados por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, para adquisición de viviendas, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma indicada, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios a la que pertenezca.

A estos efectos, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 20 por ciento a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo y tramo de ayudas financieras. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

Respecto de los restantes demandantes de vivienda y financiación que sean objeto de la nueva comprobación prevista en el apartado 2 del artículo anterior, se considerará que cumplen las condiciones para acceder a la vivienda y obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 10 por ciento a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo de vivienda y tramo de ayuda financiera.

3. La solicitud de ayudas financieras habilitará a la Administración pública competente para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones públicas competentes.

**Artículo 5.** *Destino y ocupación de las viviendas. Limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto.*

1. Sólo podrán acogerse a la financiación del Plan las viviendas adquiridas para uso propio y las promovidas o rehabilitadas para uso propio o para alquiler, que cumplan los requisitos siguientes:

a) Destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino, y estar ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

Se exceptúan las viviendas destinadas por las Administraciones públicas y organizaciones sin ánimo de lucro al alojamiento temporal de colectivos especialmente vulnerables determinados por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y a realojos temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística.

b) La transmisión «ínter vivos» o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que podrá otorgarse en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos por éstas, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Durante el mismo plazo, se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.

c) La transmisión ínter vivos o la cesión del uso de las viviendas, una vez transcurridos 10 años desde la formalización de la adquisición, conllevará que el préstamo pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo.

d) La venta y adjudicación de las viviendas sólo podrá efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición Transitoria sexta.

2. Las viviendas acogidas a la financiación de este Plan, estarán sometidas, en su caso, a los derechos de adquisición preferente y demás limitaciones determinadas por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que pueden materializarse en derechos de tanteo y de retracto.

**Artículo 6.** *Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas.*

1. Las viviendas y alojamientos que se acojan a la financiación de este Plan, deberán estar sujetos a un régimen de protección pública, que excluya la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, de la siguiente duración:

a) De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.

b) De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante el período que establezcan las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.

**Artículo 7.** *Inscripción registral del régimen de protección.*

Las limitaciones establecidas en los artículos 5 y 6 se harán constar expresamente en los títulos por los que se lleve a cabo la compraventa, la adjudicación o la obra nueva, en el supuesto de la promoción individual para uso propio. Cuando dichos actos se formalicen mediante escritura pública u otro documento público, se acompañará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda. Asimismo se acompañará la copia referida a la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario, en su caso. En

ambos casos, dichas limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, por medio de nota marginal, que producirá los efectos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 53 de la Ley de Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y sus disposiciones complementarias de carácter registral.

**Artículo 8.** *Superficies mínima y máxima de las viviendas y ocupación máxima de las mismas.*

1. Sólo podrán acogerse a la financiación de este Plan, las viviendas que dispongan de la superficie útil mínima establecida por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. En su defecto, la superficie útil mínima será de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable 15 metros cuadrados por cada persona adicional que conviva en ellas.

2. La superficie útil máxima de dichas viviendas, será la establecida por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. La superficie útil máxima, a efectos de la financiación establecida en este Plan, será de 90 metros cuadrados. Cuando el programa correspondiente admita anejos a la vivienda, las superficies útiles máximas de los mismos serán de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 para el garaje o anejo destinado a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la superficie útil no exceda de 45 metros cuadrados, podrá computarse, a efectos de financiación, una superficie útil adicional de hasta el 30 por ciento de dicha superficie útil, destinada a servicios comunitarios vinculados a dichas viviendas en los términos que establezca la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

5. Para el cómputo de la superficie útil se aplicará la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, las normas establecidas para las viviendas de protección oficial en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

**Artículo 9.** *Módulo Básico Estatal.*

1. El módulo básico estatal (en adelante, MBE) es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en este Real Decreto, así como de los presupuestos protegidos máximos de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, y en áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.

2. El MBE será establecido por acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en el mes de diciembre de los años 2009, 2010 y 2011, y será publicado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de este Real Decreto.

Si la evolución del Plan y las circunstancias económicas y financieras lo aconsejara, el Consejo de Ministros podrá modificar el MBE en cualquier momento de la vigencia del Plan.

3. Atendiendo a la condición de insularidad ultra periférica de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el ámbito de la Unión Europea, el MBE se incrementará en un 10 por ciento respecto a la cuantía determinada con carácter general.

4. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá acordar un aumento del MBE aplicable a la Comunidad Autónoma de Illes Balears y a las ciudades de Ceuta y Melilla, si su condición de extrapeninsularidad diera lugar a unos costes de construcción significativamente superiores a los del resto del territorio nacional.

**Artículo 10.** *Precios máximos de las viviendas protegidas.*

1. Tomando como referencia el MBE, se establecerán por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler,

para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen, sin superar los precios máximos fijados para cada programa en este Real Decreto.

2. Estos precios máximos estarán referidos a la superficie útil total de la vivienda, y podrán incluir el de un garaje o anejo o aparcamiento de motocicletas y el de un trastero, vinculados en proyecto y registralmente. Las superficies útiles computables, con independencia de que las superficies reales fueran superiores, serán, como máximo:

a) 25 metros cuadrados para los garajes o anejos, en sótano o cerrados en superficie, y 20 metros para dichos garajes en superficie de parcela y abiertos.

b) En el caso de aparcamientos de motocicletas, 5 y 3 metros cuadrados, respectivamente.

c) 8 metros cuadrados para los trasteros.

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda, en el caso de los garajes o anejos o aparcamientos de motocicletas, en sótano o cerrados en superficie, así como para los trasteros; o del 50 por ciento en los demás supuestos. Dichos precios máximos serán asimismo aplicables a los restantes garajes, anejos, aparcamientos de motocicletas y trasteros, aunque no estén vinculados en proyecto ni registralmente a la vivienda.

3. El precio máximo total de venta o de referencia para las viviendas en alquiler, podrá incluir, además, la superficie adicional computable a que se refiere el apartado 4 del artículo 8, con independencia de que la superficie real fuera superior. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será el mismo que el correspondiente a la vivienda.

4. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en el apartado 1 e incluirán los pagos que efectúe el promotor individual o el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta.

Se entenderá por gastos necesarios, los honorarios de la gestión, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o la comunidad de propietarios.

5. Los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción figurarán en la calificación provisional y no podrán modificarse, ni en ésta ni en la calificación definitiva, una vez obtenido por el promotor el préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado. Se exceptúan de esta regla los supuestos siguientes:

a) En caso de alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, dentro de los máximos establecidos en este Real Decreto.

b) Si la vivienda no se vendiera ni arrendara en un plazo máximo a determinar por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en cuyo caso el precio total máximo que corresponda hasta tanto se produzca dicha venta o arrendamiento será el que fijen aquéllas.

6. Si la vivienda se ubicara en un ámbito territorial de precio máximo superior (en adelante, ATPMS), su precio máximo, incluyendo los anejos indicados en los apartados 2 y 3, podrá incrementarse en la cuantía correspondiente a dicho ámbito, según el tipo de vivienda.

**Artículo 11.** *Ámbitos territoriales de precio máximo superior.*

1. La declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, se realizará mediante Orden del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá elevarse, en su caso, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2009, 2010, 2011 y 2012, previa solicitud, por parte de dichas comunidades y ciudades, de informe no vinculante a los ayuntamientos afectados, y que tendrá en cuenta la capacidad económica

de los demandantes de vivienda en sus municipios y su esfuerzo económico para acceder a la vivienda.

2. En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio máximo general de venta de las viviendas acogidas a este Real Decreto, en los siguientes porcentajes máximos:

a) ATPMS del grupo A: hasta un 60 por ciento de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 120 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

b) ATPMS del grupo B: hasta un 30 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 60 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

c) ATPMS del grupo C: hasta un 15 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 30 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

**Artículo 12.** *Préstamos convenidos: Características.*

1. Los préstamos convenidos tendrán las siguientes características generales, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y de amortización que, en cada caso, se establezcan para las diferentes actuaciones protegidas:

a) Serán concedidos por entidades de crédito (en adelante, EECC) que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda el correspondiente convenio de colaboración y dentro del ámbito y las condiciones que en el mismo se establezcan.

b) No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto.

c) El tipo de interés efectivo podrá ser variable o fijo, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora (en adelante EC).

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable será igual al euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado», el mes anterior al de la fecha de formalización, más un diferencial que podrá tomar un valor entre 25 y 125 puntos básicos en el caso de préstamos a adquirentes de viviendas y promotores de rehabilitación, y entre 25 y 250 puntos básicos en el caso de préstamos a promotores de viviendas protegidas para venta o alquiler, o alojamientos protegidos y promotores de actuaciones de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable se revisará cada 12 meses, tomando como referencia el Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado» el mes anterior al de la fecha de revisión.

En el caso de préstamos a la promoción de viviendas protegidas para venta, la escritura de formalización de dichos préstamos deberá recoger mención expresa a las condiciones de importe, plazo y tipo de interés máximo que podrán aplicarse a las futuras subrogaciones en los préstamos al adquirente.

En el supuesto de préstamos convenidos a interés fijo, el tipo de interés efectivo se determinará en los convenios de colaboración, partiendo de un "swap" de plazo equivalente a la duración del préstamo, más un diferencial que se establecerá en la orden Ministerial de convocatoria y selección de las EECC con las que se vaya a suscribir dichos convenios de colaboración, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

d) Las cuotas a pagar a la entidad de crédito serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca, salvo cuando recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de rehabilitación o de promoción de alojamientos protegidos, en cuyo caso dicha garantía sólo podrá exigirse si, a juicio de la entidad de crédito, fuera necesario, dadas la cuantía del préstamo solicitado y la garantía personal del solicitante.

2. Mediante acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, considerada la evolución del mercado de la vivienda y de su financiación, o de la economía en general, se

podrán modificar las características de los préstamos convenidos establecidas en este artículo. En tal caso, las EECC que hubieran formalizado convenios de colaboración con el Ministerio de Vivienda podrán resolverlos unilateralmente.

**Artículo 13.** *Ayudas financieras del Plan.*

1. Las ayudas financieras del Plan, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, consistirán en:

a) Subsidios de préstamos convenidos.

b) Subvenciones.

2. El Ministerio de Vivienda satisfará las ayudas financieras en aquellos casos en que las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla hayan verificado el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración suscritos entre ambas Administraciones.

La tramitación y resolución de los procedimientos de otorgamiento de las ayudas corresponderá al órgano competente de dichas comunidades y ciudades, que asimismo gestionará el abono de las subvenciones.

A tales efectos, en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla se hará referencia a las ayudas que estas Administraciones pudieran destinar a la misma finalidad, de forma complementaria o sustitutiva, según su normativa propia.

3. La suma de las ayudas financieras estatales y las de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de otras Administraciones u organismos públicos, nacionales o internacionales, no podrá superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

**Artículo 14.** *Subsidiación de préstamos convenidos.*

1. La cuantía de la subsidiación se cifrará en un número de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, extendiéndose proporcionalmente a fracciones de dicha cantidad, y dependerá de la cuantía del préstamo convenido, sea la inicial o la resultante de una amortización anticipada parcial, del nivel de ingresos familiares del prestatario y de la modalidad de actuación protegida.

2. La cuantía anual de la subsidiación será descontada previamente por la entidad de crédito de las cuotas que corresponderían en concepto de amortización de capital e intereses, o sólo de intereses en el período de carencia, cuando proceda, en la parte prorrateada que corresponda a cada vencimiento.

La cuantía de la subsidiación correspondiente a cada cuota no podrá superar en ningún caso la cuantía de la cuota a satisfacer en concepto de amortización de capital e intereses, o sólo de intereses en el período de carencia.

3. El Ministerio de Vivienda podrá convenir con las EECC las condiciones del reintegro a las mismas de las cuantías de la subsidiación.

4. El Consejo de Ministros podrá acordar, excepcionalmente, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, una modificación de las cuantías de las subsidiaciones, incluso para préstamos convenidos en proceso de amortización, si la modificación resultara favorable a los prestatarios.

5. La subsidiación del préstamo convenido será efectiva a partir de la fecha de la escritura de formalización del mismo o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización o, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación por parte de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido.

La subsidiación de préstamos formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido, y será efectiva a partir de la fecha de recepción de dicha resolución por el Ministerio de Vivienda.

En el caso del promotor individual para uso propio, la subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la amortización del préstamo.

6. La subsidiación de préstamos se concederá por el período que en cada caso se determina en este Real Decreto.

**Artículo 15.** *Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).*

**(Sin contenido).**

**Artículo 16.** *Convenios de colaboración con Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.*

1. El Ministerio de Vivienda celebrará convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan, cuya duración coincidirá con la vigencia del mismo. Dichos convenios recogerán al menos los siguientes contenidos:

a) Objetivos totales convenidos, que son el número de actuaciones protegidas financiables durante el período 2009-2012, desglosados por modalidades de actuación y número de viviendas, así como su distribución anual estimada.

b) Mecanismos de seguimiento y control del cumplimiento de los objetivos, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

c) La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida conjuntamente por el titular del Ministerio de Fomento y de la Consejería o Departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla, o personas en quienes deleguen.

d) Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración respecto de las modalidades de actuaciones protegidas que se acuerde cofinanciar.

e) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su ejecución, y las subvenciones que correspondan a la creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda, oficinas de rehabilitación y registros de demandantes.

f) Protocolos de información y comunicación a los ciudadanos sobre la participación de las Administraciones en la financiación de las actuaciones protegidas del Plan, según las pautas que se establezcan en el manual de imagen institucional del mismo.

g) El suministro de la información sobre el Plan para su incorporación a la base de datos de actuaciones protegidas a la que se refiere la disposición adicional sexta.

2. Excepcionalmente, las comisiones bilaterales de seguimiento podrán acordar reajustes de los objetivos convenidos, garantizando en todo caso el cumplimiento en su conjunto de los objetivos del Convenio y del Plan. Los reajustes de los objetivos sólo podrán motivarse en:

a) La transferencia de objetivos entre diferentes modalidades de actuaciones protegidas, cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen.

b) La utilización, en su caso, de las reservas de recursos no territorializados del Plan.

c) La aplicación de otros procedimientos para fomentar la eficacia del Plan que se especifiquen en los convenios de colaboración, incluida, en su caso, la determinación de una fecha a partir de la cual los objetivos convenidos para cada programa anual y no cumplidos, pasan a integrar la reserva a que se refiere el apartado 3 del artículo 20 de este Real Decreto.

En todo caso, el gasto total resultante de estos reajustes de objetivos deberá respetar los límites de gasto autorizados por el Consejo de Ministros.

**Artículo 17.** *Participación de los Ayuntamientos.*

Para financiar actuaciones protegidas en: áreas de urbanización prioritaria de suelo; áreas de rehabilitación integral; áreas de renovación urbana; ayudas para la erradicación del chabolismo; y promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos, será precisa la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla con la participación de los

ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

**Artículo 18.** *Convenios de colaboración con las entidades de crédito.*

1. Las relaciones del Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para la ejecución del Plan, se formalizarán mediante convenios de colaboración que garantizarán una oferta suficiente de préstamos convenidos y la gestión del pago de la subsidiación de dichos préstamos y de la AEDE, a los prestatarios a los que correspondan estas ayudas financieras.

Las EECC serán seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones establecidas en el convenio por parte de una entidad de crédito colaboradora habilitará al Ministerio de Vivienda para resolver dicho convenio.

3. Excepcionalmente, constatada una insuficiencia significativa de la financiación concedida por las EECC a las actuaciones protegidas del Plan, el Ministerio de Vivienda, a efectos de garantizar dicha financiación y su gestión eficiente, podrá rescindir unilateralmente los convenios de colaboración, con el preaviso y demás garantías necesarias que se hayan previsto en ellos. En tal caso, el Ministerio podrá atribuir en exclusiva a una EC o a un grupo reducido de las mismas la financiación convenida de las actuaciones protegidas, según los criterios de selección de entidades colaboradoras previstos en la Ley General de Subvenciones.

**Artículo 19.** *Órganos para el seguimiento del Plan.*

1. Los órganos colegiados para el seguimiento del Plan son los siguientes:

a) Conferencia Sectorial de Vivienda.

b) Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

c) Comisión Multilateral de Vivienda.

d) Comisiones bilaterales de seguimiento.

2. Se crea el Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación con objeto de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan. El Consejo estará presidido por el Titular del ministerio de Vivienda, y en él participarán representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con dicho Plan. Por Orden se establecerá la composición y normas de funcionamiento de dicho Consejo.

**Artículo 20.** *Financiación del Plan.*

1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará las cuantías máximas de los siguientes recursos financieros:

a) El gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas financieras del plan, en conjunto y por anualidades.

b) El volumen máximo de préstamos a convenir por el Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para que éstas los concedan en el marco del Plan.

2. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará la firma, para el conjunto del Plan, de convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de convenios de colaboración con entidades de crédito.

3. El Ministerio de Vivienda, respetando los límites establecidos en el apartado primero, podrá reservar recursos no territorializados inicialmente para financiar los instrumentos generales de gestión e información del Plan, así como las necesidades o demandas imprevistas a lo largo de la ejecución del presupuesto, de conformidad con el artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. La cuantía máxima de los recursos destinados a la segunda de las finalidades mencionadas, será del 20 por ciento de

los recursos del Plan, deducidos los reservados para financiar los instrumentos de información y gestión citados.

4. El Ministerio de Vivienda distribuirá los restantes recursos del Plan mediante convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, a propuesta de éstas, y con las entidades de crédito.

5. Las dotaciones presupuestarias anuales estarán supeditadas al cumplimiento del límite de gasto no financiero previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2007, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, debiendo procederse, en su caso, al ajuste de la programación financiera del Plan.

6. Una vez formalizados los convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como con las EECC, el Ministerio de Vivienda elevará a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos una memoria en la que se especifiquen los compromisos presupuestarios que se derivan de los mismos y su congruencia con los créditos disponibles y la política presupuestaria general.

## TÍTULO II

## Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

**Artículo 21.** *Ejes básicos y programas del Plan.*

El Plan consta de 6 ejes básicos y 12 programas:

1. Promoción de viviendas protegidas.

a) Promoción de vivienda protegida para alquiler.

b) Promoción de vivienda protegida para venta.

c) Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

2. Ayudas a demandantes de vivienda.

a) Ayudas a inquilinos.

b) Ayudas a adquirentes de nuevas viviendas protegidas y de viviendas usadas.

3. Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.

a) Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (en adelante, ARIS).

b) Áreas de renovación urbana (en adelante, ARUS).

c) Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo.

4. Ayudas RENOVE a la rehabilitación y eficiencia energética.

a) Ayudas RENOVE a la rehabilitación.

b) Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas.

5. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

a) Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

6. Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.

a) Ayudas a la gestión de los Planes de Vivienda e información al ciudadano.

## CAPÍTULO 1

## Eje 1: Promoción de viviendas protegidas

### *Sección 1.ª Programa de promoción de vivienda protegida para alquiler*

**Artículo 22.** *Viviendas protegidas para arrendamiento.*

1. Podrán ser calificadas como protegidas las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, y destinadas a arrendamiento que, según la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cumplan las

condiciones a que se refiere el Título I de este RD y las específicas que sean de aplicación para cada uno de los regímenes que se establecen a continuación:

a) Régimen especial: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,50 veces el MBE.

b) Régimen general: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,60 veces el MBE.

c) Régimen concertado: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,80 veces el MBE.

Estos precios máximos se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se ubica en un ATPMS, según el régimen de protección al que pertenezcan.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, para determinar su precio máximo de referencia se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 10.

2. Las viviendas protegidas a que se refiere este artículo podrán ser edificadas sobre suelos cedidos en derecho de superficie, en las condiciones establecidas por la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

**Artículo 23.** *Duración mínima del régimen de arrendamiento.*

La duración mínima del arrendamiento de las viviendas a que se refiere este programa será de 10 o de 25 años contados desde su calificación definitiva.

**Artículo 24.** *Rentas máximas del arrendamiento.*

1. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, será el 4,5% ó el 5,5% del precio máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler de que se trate, según la duración del contrato de arrendamiento sea de 25 o 10 años, respectivamente. Dicha renta máxima habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda.

2. La renta establecida deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (en adelante, IPC).

3. Además de la renta correspondiente, el arrendador podrá repercutir al inquilino los gastos que permita la legislación aplicable.

**Artículo 25.** *Precios máximos de venta.*

1. Una vez transcurridos 25 años desde su calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada provisionalmente en el momento de la venta, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Una vez transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse a un precio máximo de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento se prolongara por encima de 10 años, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC.

**Artículo 26.** *Viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra.*

1. Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, característica que vendrá expresamente reflejada tanto en la calificación provisional como en la definitiva.

2. En este supuesto, el inquilino que haya mantenido esta condición al menos durante 5 años, podrá adquirir la vivienda una vez que ésta última haya estado en régimen de arrendamiento desde su calificación definitiva, al menos por 10 años.

3. El precio máximo de venta una vez transcurridos 10 años será de hasta 1,7 veces el precio máximo establecido en la calificación provisional previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

4. En el supuesto de que el inquilino no ejerciera la opción de compra, el titular de la vivienda podrá mantenerla en régimen de arrendamiento o proceder a su venta según el precio máximo establecido.

5. Las cuantías máximas de las rentas establecidas no incluyen la tributación indirecta que pueda recaer sobre las mismas.

**Artículo 27.** *Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años.*

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 25 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de 25 años.

c) El período de carencia de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período máximo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla (en adelante, CA) y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años comenzará en el período de carencia y continuará en el de amortización, con una duración máxima total de 25 años.

Las cuantías anuales en euros de subsidiación por cada 10.000 euros de préstamo convenido serán las siguientes:

| | Viviendas de régimen especial | Viviendas de régimen general | Viviendas de régimen concertado |
|---|---|---|---|
| Cuantía anual subsidiación (euros/10.000 euros préstamo) | 350 | 250 | 100 |

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

| | Viviendas de régimen especial | Viviendas de régimen general |
|---|---|---|
| Cuantía general (euros/m² útil computable) | 230 | 160 |

| | | Viviendas de régimen especial | Viviendas de régimen general |
|---|---|---|---|
| Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m² útil computable) | Grupo A | 40 | |
| | Grupo B | 20 | |
| | Grupo C | 10 | |

La subvención se aplicará a los metros cuadrados útiles computables de vivienda, sin incluir posibles anejos o superficies adicionales.

**Artículo 28.** *Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años.*

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 10 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de diez años.

c) El período de carencia de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período máximo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años comenzará en el período de carencia y continuará, en su caso, en el de amortización, con una duración máxima total de 10 años.

Las cuantías anuales en euros de subsidiación por cada 10.000 euros de préstamo convenido serán las siguientes:

| | Viviendas de régimen especial | Viviendas de régimen general | Viviendas de régimen concertado |
|---|---|---|---|
| Cuantía anual subsidiación (euros/10.000 euros préstamo) | 350 | 250 | 100 |

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

| | | Viviendas de régimen especial | Viviendas de régimen general |
|---|---|---|---|
| Cuantía general (euros/m² útil) | | 140 | 110 |
| Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m² útil computable) | Grupo A | 40 | |
| | Grupo B | 20 | |
| | Grupo C | 10 | |

La subvención se aplicará a los metros cuadrados útiles computables de vivienda, sin incluir posibles anejos o superficies adicionales.

**Artículo 29.** *Anticipo de las subvenciones.*

1. A propuesta de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, la percepción de hasta el 50 por ciento de la subvención, previa certificación del inicio de las obras.

Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, en un punto porcentual respecto a las establecidas con carácter general.

2. Las cantidades anticipadas deberán estar avaladas o garantizadas por otro medio admisible en Derecho que asegure su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención.

3. Los anticipos a que se refiere el apartado 1 de este artículo estarán supeditados a las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Fomento.

**Artículo 30.** *Gestión de las viviendas protegidas en arrendamiento.*

1. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas en este Real Decreto.

2. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán enajenarlas por promociones completas a cualquiera de las personas a las que se refiere el apartado anterior. También podrán enajenar viviendas aisladas, cuando los adquirentes sean organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.

Las enajenaciones podrán efectuarse en cualquier momento, sin sujeción a los precios máximos de referencia que correspondan, previa autorización de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Los nuevos propietarios deberán cumplir las obligaciones inherentes a la calificación definitiva de las viviendas, y atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este Real Decreto, subrogándose en los derechos y obligaciones de los transmitentes, y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en las ayudas financieras que éstos hubieran obtenido.

Los propietarios a que se refiere este apartado podrán conservar la gestión de las viviendas o promociones enajenadas.

3. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para venta como viviendas protegidas para alquiler, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, así como la financiación correspondiente, incluyendo la subvención y subsidiación del préstamo convenido para el período de carencia restante desde la recalificación, y la subsidiación que corresponda durante el período de amortización.

La entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

4. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para alquiler como viviendas protegidas para venta, antes de su calificación definitiva, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la interrupción de las ayudas financieras y la devolución de las recibidas hasta la recalificación, actualizadas con los intereses de demora que correspondan.

La entidad de crédito colaboradora practicará la novación del préstamo convenido, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

**Artículo 31.** *Cofinanciación de las viviendas de promoción pública destinadas a arrendamiento.*

1. Con el fin de incrementar el parque de viviendas públicas para arrendamiento, el Ministerio de Vivienda podrá cofinanciar, con la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla que corresponda, la promoción pública de viviendas destinadas a este régimen, con las siguientes condiciones:

a) Que se califiquen como viviendas de protección oficial de promoción pública.

b) Que las viviendas estén vinculadas al régimen de arrendamiento protegido durante toda su vida útil y, al menos, por un plazo de 25 años.

c) Que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 90 metros cuadrados.

d) Que los ingresos familiares máximos de los inquilinos y las rentas máximas aplicables, no excedan de los correspondientes a las viviendas protegidas para arrendamiento de régimen especial.

2. La cuantía máxima de la subvención será del 30 por ciento del coste computable de edificación de las viviendas que, a estos efectos, no podrá exceder por metro cuadrado de superficie útil de 1,25 veces el MBE.

3. El porcentaje de financiación a cargo de cada administración se establecerá mediante acuerdo en la correspondiente comisión bilateral de seguimiento del Plan.

### *Sección 2.ª Programa de promoción de vivienda protegida para venta*

**Artículo 32.** *Viviendas protegidas para venta.*

1. Podrán ser calificadas como protegidas para venta las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, incluyendo aquellas en las que se transmita únicamente el derecho de superficie, y que, según la normativa de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, cumplan las condiciones a las que se refiere el título I de este Real Decreto, y las específicas que sean de aplicación para cada uno de los regímenes que se establecen a continuación:

a) Régimen especial: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,50 veces el MBE.

b) Régimen general: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,60 veces el MBE.

c) Régimen concertado: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,80 veces el MBE.

2. En el supuesto de promotores para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o la suma de los valores de la edificación y el suelo, si se trata de un promotor individual, tendrán los mismos límites que los establecidos en el apartado anterior.

3. Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, para determinar su precio máximo de venta se estará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 10.

4. En el caso de adquisición del derecho de superficie de viviendas protegidas para venta, el precio máximo por metro cuadrado útil no podrá superar un porcentaje del precio máximo establecido para la venta de una vivienda protegida del mismo régimen. Dicho porcentaje será del 80 por ciento, cuando el derecho de superficie tenga un período de duración de 75 años, por estar la vivienda construida sobre suelo público; o de 99 años, en otros casos. Para la determinación del precio máximo, tanto en primeras como en segundas y posteriores transmisiones, estos porcentajes se reducirán en proporción a los años que resten hasta la extinción de ese derecho de superficie, y se aplicarán sobre el mencionado precio máximo, actualizado en función de la evolución del IPC desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda.

5. Estos precios máximos se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se ubica en un ATPMS, según el régimen de protección al que pertenezcan.

**Artículo 33.** *Financiación de la promoción de viviendas protegidas para venta.*

Los promotores de viviendas de nueva construcción destinadas a la venta y calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento de los precios o valores calculados a efectos de financiación, a los que se refiere el artículo anterior.No será objeto de ayudas financieras la promoción de locales comerciales.

b) El plazo de amortización de los préstamos convenidos será de 25 años como mínimo.

c) El período de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatros años desde la formalización del préstamo. Este periodo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la EC.

d) El promotor podrá convenir con la EC el calendario de disposiciones del capital del préstamo, en función de la ejecución de la inversión y de la evolución de las compraventas o de las adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de 4 meses. El incumplimiento de estos plazos, salvo que medie justa causa, permitirá resolver el contrato, con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas, en su caso.

**Artículo 34.** *Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones.*

1. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, en segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Este precio máximo de venta será de aplicación mientras esté vigente el régimen legal de protección.

### *Sección 3.ª Programa de promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos*

**Artículo 35.** *Características básicas y superficies.*

1. Los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables se destinarán a albergar a las personas con derecho a protección preferente a que se refieren las letras a), c), d), e), f), g), j), k), l) y m) del apartado 2 del artículo 1.

2. Los alojamientos protegidos para otros colectivos específicos se destinarán a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria, o investigadores y científicos.

3. Los alojamientos acogidos a este programa deberán reunir las siguientes condiciones:

a) La promoción podrá ser de iniciativa pública o privada, según dispongan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Podrán edificarse sobre suelo al que la ordenación urbanística atribuya cualquier uso compatible con los destinos de estos alojamientos.

c) Los alojamientos tendrán las siguientes características:

1.º Deberán formar parte de edificios o conjuntos de edificios destinados en exclusiva y por completo a esta finalidad.

2.º El número de alojamientos por edificio estará determinado por la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3.º La superficie útil de cada alojamiento será como mínimo de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 45 metros cuadrados. No obstante, un máximo del 25 por ciento del total de los alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.

d) A efectos de financiación por el Plan, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, que deberán estar integrados en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del 30 por ciento del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.

e) A estos efectos, también podrán estar protegidas las plazas de garaje vinculadas a los alojamientos, según la normativa municipal. Su superficie útil máxima computable, así como su precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los establecidos para las de las viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen especial, cuando se

trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, en el caso de los colectivos específicos.

**Artículo 36.** *Condiciones de uso y gestión.*

1. El régimen de ocupación de estos alojamientos será el arrendamiento protegido, según lo dispuesto en este Real Decreto, o cualquier otro que autorizaran las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
2. En aquellos supuestos que, en su caso, determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, los ocupantes de los alojamientos podrán disponer de otra vivienda.
3. La duración del contrato de alquiler o la permanencia de los usuarios en estos alojamientos se atendrá a lo que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla dispongan al efecto.
4. Estos alojamientos deberán destinarse a albergar a colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos, según sea el caso, durante todo el plazo de duración del régimen de protección pública.
5. Las rentas máximas serán las de las viviendas protegidas de régimen especial para arrendamiento durante 25 años cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, para otros colectivos. Podrá imputarse a efectos de rentas la superficie adicional a que ese refiere el artículo 35.3.d), cuyo precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.
6. La prestación de los servicios comunes o asistenciales que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla establezcan para los ocupantes de los alojamientos, podrá suponer un incremento de la renta hasta el máximo correspondiente a la vivienda protegida para arrendamiento a 25 años, de régimen concertado.

**Artículo 37.** *Financiación de la promoción de alojamientos protegidos.*

1. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse al mismo sistema de financiación que los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años, de régimen especial cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos, en cuanto a préstamo convenido y posibilidad de subsidiación.

Además, podrán obtener la siguiente subvención por metro cuadrado de superficie útil:

| | **Alojamientos para colectivos vulnerables** | **Alojamientos para colectivos específicos** |
|---|---|---|
| Cuantía de la subvención (euros/$m^2$ útil) | 300 | 190 |

La subvención se aplicará exclusivamente a los metros cuadrados útiles computables de alojamiento, así como a la superficie útil computable a efectos de financiación destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, a que se refiere el artículo 35.3,.d). No se incluirán superficies útiles de ningún otro tipo de anejo.

2. Salvo que la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo así lo exija, no será necesario que el préstamo convenido tenga garantía hipotecaria.
3. Los promotores podrán renunciar a la obtención de un préstamo convenido, sin perjuicio de la subvención a que se refiere el apartado 1 de este artículo.

CAPÍTULO II

**Eje 2: Ayudas a demandantes de viviendas**

***Sección 1.ª Programa de ayuda a los inquilinos***

**Artículo 38.** *Condiciones de los beneficiarios.*

1. Para obtener las ayudas a los inquilinos, el solicitante deberá:

a) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente, con las excepciones que establezcan, en su caso, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

c) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. A estos efectos, se computarán los ingresos de todos los titulares del contrato de arrendamiento.

2. Tendrán preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos con derecho a protección preferente relacionados en el apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto, y los que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante:

a) Sea titular de otra vivienda, con las excepciones que establece la letra a) del apartado 1 del artículo 3, y las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Fuera ya beneficiario de esta ayuda, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

c) Tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual.

d) Sea socio o partícipe de la persona jurídica que actúa como arrendador.

**Artículo 39.** *Cuantía y gestión de la ayuda.*

1. Las ayudas a las que se refiere esta sección consistirán en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

2. La duración máxima de esta subvención será de 2 años, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

3. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento, con independencia de la fecha de concesión de otras ayudas establecidas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, con cargo a sus presupuestos.

4. La subvención se hará efectiva al beneficiario, bien directamente por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, o bien por éstas a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

5. Dentro de los límites de ingresos y de la cuantía máxima de subvención, establecidos en este Real Decreto, podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y graduarse dichos límites y cuantía, en los casos y en la forma que establezcan la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

***Sección 2.ª Programa de ayudas a adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción y de viviendas usadas***

**Artículo 40.** *Condiciones de los solicitantes.*

1. Para obtener las ayudas destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas de nueva construcción y a las usadas a que se refiere este Real Decreto, los solicitantes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, para poder obtener préstamos convenidos.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM para acogerse a las ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y límites mínimos de ingresos familiares para acceder a las ayudas financieras y préstamos convenidos previstos en este Real Decreto, en los casos y según las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En cualquier caso, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla establecerán las condiciones para garantizar que no se disfrute simultáneamente más de una vivienda.

3. Podrán acogerse a las ayudas financieras para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad, aquellas personas que nunca han tenido una vivienda en propiedad, o que han sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

4. No obstante lo previsto en el párrafo anterior, podrán acogerse a estas ayudas financieras, las personas que habiendo accedido a una vivienda en propiedad, estén incluidas en las letras e), f) y j), del apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto. Estas personas podrán obtener nuevamente ayudas financieras, sin haber transcurrido diez años desde la percepción de otras ayudas para el mismo tipo de actuación, siempre que el préstamo convenido se hubiera cancelado.

**Artículo 41.** *Financiación de la adquisición de vivienda.*

La financiación para la adquisición de una vivienda podrá consistir en:

1. Préstamos convenidos.
2. Subsidiación de los préstamos convenidos.
3. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).

**Artículo 42.** *Préstamos convenidos a los adquirentes.*

1. Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, o de viviendas usadas, podrán obtener préstamos convenidos, bien directamente o, en el primero de los supuestos indicados, por subrogación en el préstamo convenido del promotor, una vez obtenida la calificación definitiva.

2. La cuantía máxima del préstamo será el 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación, correspondiente a la superficie útil de la vivienda, computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima será el 80 por ciento del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de viviendas en régimen de venta de derecho de superficie, la cuantía máxima será del 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación de dicho derecho de superficie, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al adquirente, o hasta el 80 por ciento del precio de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, si se trata de un promotor individual para uso propio.

A efectos de la determinación de los indicados precios y valores se estará a lo dispuesto en el artículo 10.

3. El préstamo tendrá un plazo mínimo de amortización de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito. En el caso de los préstamos al promotor para uso propio, estará precedido de un período de carencia que finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los cuatro años de la formalización

del préstamo. Cuando se trate de préstamos a adquirentes del derecho de superficie, la duración máxima del plazo de amortización del préstamo no podrá exceder de la duración del período restante del derecho de superficie que se transmite.

4. Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización anticipada total o parcial, a instancia del interesado y con el acuerdo de la entidad de crédito, según se establezca en los convenios con las entidades de crédito colaboradoras, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 44 de este Real Decreto.

5. Los adquirentes en primer acceso a una vivienda en propiedad podrán ampliar el plazo de amortización de sus préstamos convenidos hasta un máximo de tres años, de acuerdo con la entidad de crédito, en caso de encontrarse en situación de desempleo que pudiera motivar la interrupción temporal en el pago de la cuota correspondiente. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las 3 primeras anualidades. En estos supuestos, la subsidiación de los préstamos convenidos se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.

6. En caso de préstamo convenido al promotor, y salvo el supuesto de promoción individual para uso propio, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o de adjudicación, interrumpirá el período de carencia y el devengo de intereses correspondiente a este período, y determinará el inicio del período de amortización.

A partir del otorgamiento de la escritura pública, el comprador o adjudicatario asumirá las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario que grava la vivienda, y deberá satisfacer las cuotas de amortización del principal e intereses. A tal efecto, se remitirá copia simple de dicho documento a la entidad de crédito, cuyos gastos correrán por cuenta del promotor.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, se hubiese pactado que el comprador o adjudicatario se subrogará, no sólo en las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario, sino también en la obligación personal con él garantizado, quedará además subrogado en esta obligación si la entidad de crédito prestase su consentimiento expreso o tácito.

7. La concesión de préstamos convenidos directamente al comprador estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva, cuando se trate de una vivienda protegida de nueva construcción.

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el comprador o adjudicatario y el promotor o vendedor de la vivienda, visado por el órgano competente de la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, acreditando el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarias para obtener la financiación establecida en este Real Decreto. Entre la firma de dicho contrato y la solicitud del visado no deberán transcurrir más de 4 meses.

c) Que entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo convenido a la entidad de crédito no hayan transcurrido más de 6 meses.

d) Que el promotor que hubiera recibido un préstamo convenido para la financiación de la vivienda lo cancele previa o simultáneamente a la formalización del préstamo con el comprador o adjudicatario de la misma.

**Artículo 43.** *Subsidiación de préstamos convenidos a los adquirentes.*

1. El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los adquirentes para el primer acceso en propiedad o en régimen de derecho de superficie a viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general.

2. También subsidiará los préstamos convenidos para la adquisición de viviendas usadas, cuyo precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda el de las viviendas de régimen general, calificadas en ese momento y en la misma ubicación, sin perjuicio del incremento de precio que corresponda por la ubicación de la vivienda en un ATPMS.

3. La cuantía y los períodos de la subsidiación serán los que se indican a continuación:

| Ingresos de los adquirentes (N.º veces IPREM) | Subsidiación (Euros/10.000 euros de préstamo) |
|---|---|
| Menor o igual a 2,5. | 100 |
| Entre 2,5 y 3,5. | 80 |
| Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5. | 60 |

La subsidiación se concederá por un período inicial de cinco años, que podrá ser renovado durante otros dos períodos de igual duración y por la cuantía que corresponda, con las siguientes condiciones:

a) La renovación deberá solicitarse por el beneficiario de la subsidiación dentro del quinto año del período, inicial o renovado por primera vez, en el que se encuentre, acreditando que sigue reuniendo las condiciones requeridas para la condición de la ayuda según lo que establezcan las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) No obstante, los ingresos familiares en el momento de la solicitud de renovación podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

3. Cuando se trate de colectivos incluidos en las letras a), h), i), j), del apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto, la cuantía de subsidiación correspondiente se incrementará en 55 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, si los ingresos familiares no excedieran de 2,5 veces el IPREM, o en 33 euros anuales, si dichos ingresos superan 2,5 veces pero no exceden de 4,5 veces el citado indicador, durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido.

4. Las cuantías abonadas por las entidades de crédito colaboradoras en concepto de subsidiación de préstamos convenidos, serán reintegradas por el Ministerio de Vivienda a dichas entidades, al contado y sin intereses, según se determine en los convenios de colaboración con las mismas.

**Artículo 44.** *Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).*

**(Sin contenido)**

## CAPÍTULO III

## Eje 3: Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana

### *Sección 1.ª Programa de Áreas de Rehabilitación Integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS)*

**Artículo 45.** *Objeto del programa.*

1. El programa de ARIS recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en las actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

2. En particular, podrán obtener la financiación establecida en este Real Decreto las siguientes actuaciones:

a) En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.

c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

3. La promoción de nuevas viviendas protegidas en el área de rehabilitación integral (en adelante, ARI), en su caso, estará sujeta a las condiciones y sistema de financiación

establecidas en este Real Decreto, incluyendo las ayudas para la eficiencia energética definidas en el artículo 63.

**Artículo 46.** *Condiciones de las áreas de rehabilitación integral.*

Las ARIS deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Condiciones generales:

a) Deberán haber sido declaradas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) El perímetro declarado del ARI habrá de incluir al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

c) Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años, excepto en supuestos suficientemente motivados y acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

d) Las viviendas que hayan obtenido ayudas de este programa, habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación.

2. Condiciones específicas de las ARIS en conjuntos históricos.-Para poder acceder a las ayudas de este programa, el conjunto histórico deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Haber sido declarado como tal, o tener al menos expediente incoado al efecto, según la legislación estatal o autonómica.

b) Contar con un plan especial de conservación, protección y rehabilitación, o figura similar establecida por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y que cuente al menos con la aprobación inicial en el momento de la solicitud.

3. Condiciones específicas de las ARIS en municipios rurales.-Las ayudas del Plan correspondientes a este programa serán destinadas a municipios rurales de menos de 5.000 habitantes, conforme a lo establecido en la Ley 45/2007, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural. Excepcionalmente, podrán destinarse a municipios de mayor población, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

**Artículo 47.** *Condiciones generales de los beneficiarios.*

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del ARI.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

3. Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

**Artículo 48.** *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. Las ayudas a la financiación de las actuaciones protegidas en ARIS consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones, que se abonarán a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o de la forma en que se acuerde con las mismas.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.

3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de rehabilitación, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un ARI completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla. En dichos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complemente la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 4 de este artículo.

De forma excepcional, a propuesta de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y por razones de interés público debidamente motivadas, los acuerdos podrán permitir eximir a los promotores de actuaciones de rehabilitación de cumplir las limitaciones relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, y niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras.

4. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:

a) La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARI, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

b) Una Memoria-Programa compuesta, al menos, por los siguientes documentos:

1.º Una Memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del ARI, debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación. Esta Memoria incluirá asimismo un Diagnóstico de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación.

2.º Un Programa de Acciones Integradas coherente con los objetivos enumerados en el Diagnóstico y que especifique de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas, la estimación de costes y las fuentes de financiación y subvenciones previstas, así como los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento, con justificación de la viabilidad financiera de las operaciones propuestas.

El Programa de Acciones incluirá las medidas propuestas en los siguientes ámbitos: Socio-económico, educativo y cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética y utilización de energías renovables; y mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

La concesión de subvenciones para obras de urbanización o reurbanización dentro del ámbito delimitado, estará condicionada a la programación de actuaciones destinadas a la mejora de la calidad medioambiental y la utilización de energías renovables, a la recualificación de la urbanización y de los espacios públicos, y a la mejora de las infraestructuras urbanas.

El Programa de Acciones Integradas incluirá asimismo un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las actuaciones en la mejora de la situación de vulnerabilidad del área, y una Memoria que acredite la participación ciudadana en el diseño del mismo.

3.º Determinación del Presupuesto protegido, a partir del presupuesto total de la actuación, que incluye el coste total de la rehabilitación de viviendas y edificios, la urbanización, y los equipos técnicos de gestión del ARI.

4.º El Plan de realojo temporal y retorno que corresponda, cuando legalmente sea necesario, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada.

5. El promotor de la actuación podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto de aquélla, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia de hasta 3 años de duración. Los propietarios u ocupantes de los edificios y viviendas afectados por las

actuaciones de rehabilitación del ARI podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización.

En caso de que el promotor no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos propietarios u ocupantes podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la diferencia entre la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio y el importe de las subvenciones concedidas. El plazo de amortización, que se iniciará con la expedición de la calificación definitiva, será de 15 años como máximo, precedido de un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 con el acuerdo de la entidad de crédito, y la conformidad de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En cualquier caso, en las calificaciones que éstas emitan deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un ARI.

6. El Ministerio de Vivienda podrá conceder las siguientes subvenciones para las actuaciones previstas en cada ARI, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y los Ayuntamientos, y de otra financiación que pudiera obtenerse de organismos internacionales:

a) Una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 40 por ciento del Presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 5.000 euros.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI, por un importe máximo del 20 por ciento del presupuesto de dichas obras, con el límite del 20 por ciento de la subvención establecida para el ARI en el párrafo anterior.

c) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 5 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

7. En ARIS de centros históricos y municipios rurales, las subvenciones de las letras a) y b) del apartado anterior podrán alcanzar las siguientes cuantías:

a) La subvención media máxima se elevará a 6.600 euros, siempre que la cuantía global de las subvenciones no exceda del 50 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

b) La subvención para obras de urbanización y reurbanización tendrá un máximo del 30 por ciento del presupuesto de las obras, con el límite del 30 por ciento de la subvención.

### *Sección 2.ª Programa de Áreas de Renovación Urbana (ARUS)*

**Artículo 49.** *Objeto del programa.*

El programa de ARUS establece las condiciones básicas para obtener financiación del Plan para la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

En particular, podrán obtener la financiación establecida en este programa las siguientes actuaciones:

a) La demolición de las edificaciones existentes.

b) La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.

c) La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.

d) Los programas de realojo temporal de los residentes.

**Artículo 50.** *Condiciones de las áreas de renovación urbana.*

Las ARUS deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Deberán haber sido declaradas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) El perímetro declarado del área de renovación urbana (en adelante, ARU) incluirá un conjunto agrupado de más de 4 manzanas de edificios, o más de 200 viviendas. Excepcionalmente, el ámbito podrá ser menor, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

c) Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, excepto en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

d) La mayor parte de las viviendas incluidas en el ARU deberá encontrarse, respecto a los requisitos básicos de la edificación, por debajo de los estándares mínimos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.

e) La mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Serán daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.

f) Al menos un 60 por ciento de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial.

g) Sólo podrán acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto, las viviendas resultantes de la renovación, sujetas a alguno de los regímenes de protección regulados en este Real Decreto, en las condiciones que establezcan las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

h) En el momento de solicitar financiación en el marco de este Real Decreto, las ARUS incluidas o vinculadas a operaciones de reforma interior que hagan necesaria una nueva ordenación pormenorizada del ámbito, o la aprobación del instrumento de equidistribución que corresponda, deberán contar, al menos, con la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o de ejecución necesario.

**Artículo 51.** *Condiciones generales de los beneficiarios.*

Los promotores del ARU, deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 por ciento de las viviendas protegidas objeto de las ayudas, dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la comisión bilateral de seguimiento.

**Artículo 52.** *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. La financiación de las actuaciones protegidas en ARUS consistirá en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones, que se abonarán a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma que se acuerde con las mismas.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de renovación urbana, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un ARU completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a renovar y financiar, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla. En dichos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complemente la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 4 de este artículo.

4. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:

a) La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARU, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

b) Una Memoria-Programa que estará compuesta, al menos, por los documentos que se relacionan en el apartado 4 del artículo 48.

5. El promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía máxima será la diferencia entre el presupuesto de construcción de las viviendas protegidas en el ARU y la cuantía de las subvenciones concedidas, con el período máximo de carencia y amortización establecido para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en el artículo 33 de este Real Decreto. Los propietarios u ocupantes de las viviendas protegidas podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización.

En cualquier caso, en las calificaciones que emitan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un ARU.

6. El Ministerio de Vivienda podrá conceder las siguientes subvenciones para la financiación de las actuaciones previstas en cada ARU, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y los Ayuntamientos, y de otra financiación que pudiera obtenerse de organismos internacionales:

a) Una subvención para la sustitución de las viviendas existentes, por un importe máximo del 35 por ciento del presupuesto protegido del ARU (coste de construcción de las viviendas renovadas), con una cuantía máxima media por vivienda renovada de 30.000 euros, no extensible a otras nuevas viviendas, libres o protegidas, que ampliaran el número de las viviendas preexistentes.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización en el espacio público del ARU por un importe máximo del 40 por ciento del presupuesto de dichas obras, con un límite del 40 por ciento de la subvención establecida para el ARU en el párrafo anterior.

A estos efectos, el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas será del 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

c) Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 4.500 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un máximo de 4 años.

d) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 7 por ciento del presupuesto protegido del ARU.

e) La promoción de nuevas viviendas protegidas que ampliaran el número de las preexistentes en el ARU, a que se refiere la letra a), podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general en este Real Decreto para cada tipología.

**Artículo 53.** *Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas.*

1. Los precios máximos de las nuevas viviendas protegidas del ARU serán fijados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, con los límites máximos establecidos en este Real Decreto para los diferentes regímenes de viviendas protegidas para venta o alquiler.

2. Los titulares de las viviendas sustituidas podrán acceder a los préstamos convenidos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 52, mientras que los nuevos titulares de las viviendas protegidas de nueva construcción, que no fueran titulares de las viviendas sustituidas, podrán acceder a la financiación establecida con carácter general para los adquirentes de viviendas protegidas.

### *Sección 3.ª Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo*

**Artículo 54.** *Objeto del programa.*

El programa de ayudas para la erradicación del chabolismo recoge las condiciones para obtener financiación del Plan, en las actuaciones destinadas a tal fin. Se entenderá por situación de chabolismo el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

**Artículo 55.** *Beneficiarios de las ayudas.*

Los beneficiarios de las ayudas podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro.

**Artículo 56.** *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. La financiación para las actuaciones protegidas consistirá en subvenciones, destinadas a las entidades públicas o privadas, sin ánimo de lucro, que dispongan de programas específicos o de colaboración para la erradicación de situaciones de chabolismo. Las ayudas se harán abonadas a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o de la forma que se acuerde con las mismas.

2. Para acceder a esta financiación, deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la comisión bilateral de seguimiento con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el asentamiento, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un asentamiento completo o, dentro de éste, a una fase o número determinado de objetivos, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla. En dichos acuerdos se concretarán, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complemente la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 3 de este artículo.

3. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir una Memoria-programa que incluya, al menos, los siguientes documentos:

a) La delimitación geográfica precisa del asentamiento.

b) Número de personas o de unidades familiares que lo componen.

c) Condiciones físicas del asentamiento.

d) Características socioeconómicas de la población.

e) Un Plan de realojos, que deberá incluir la programación temporal y económica de los mismos, la previsión de alojamiento y las medidas sociales complementarias para la población afectada.

f) Las fórmulas de participación y los compromisos de cada una de las Administraciones y agentes institucionales y sociales, públicos o privados, implicados en la erradicación del asentamiento.

4. El Ministerio de Vivienda podrá colaborar en las actuaciones a que se refiere este programa, mediante ayudas destinadas al realojo de los ocupantes del asentamiento en viviendas en régimen de arrendamiento, y al acompañamiento social en los procesos de realojo, con las siguientes subvenciones:

a) Una subvención para el realojo de cada unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 50 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 3.000 euros anuales por vivienda.

La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del Plan de realojos previsto en la Memoria-programa presentada, sin que pueda exceder de 4 años, y condicionada a que se

mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

b) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social, cuyo importe máximo será del 10 por ciento del importe total de las subvenciones al realojo de las unidades familiares del asentamiento establecidas en la letra a).

## CAPÍTULO IV

## Eje 4: Ayudas RENOVE de rehabilitación y eficiencia energética

### *Sección 1.ª Programa de ayudas RENOVE a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes*

**Artículo 57.** *Condiciones de los beneficiarios de las ayudas.*

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o en comunidades de propietarios.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

3. Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin exceder los límites de ingresos determinados en este Real Decreto.

**Artículo 58.** *Actuaciones protegidas.*

1. Se consideran actuaciones protegidas a efectos de su financiación en el marco de este Real Decreto, las siguientes:

a) Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.

b) Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.

c) Actuaciones para mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

2. Se considerarán actuaciones para la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas y la utilización de energías renovables, las siguientes:

a) Instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50 por ciento de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, según lo establecido en la sección HE-4 «Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria» del DB-HE del Código Técnico de la Edificación.

b) Mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones.

c) Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.

d) Mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua y, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

e) Cuantas otras sirvan para cumplir los parámetros establecidos en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación DB-HE de ahorro de energía, DB-HS Salubridad, y DB-HS, protección contra el ruido.

3. Se considerarán actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios las siguientes:

a) Cualquier intervención sobre los elementos estructurales del edificio tales como muros, pilares, vigas y forjados, incluida la cimentación, que esté destinada a reforzar o consolidar sus deficiencias con objeto de alcanzar una resistencia mecánica, estabilidad, y aptitud al servicio que sean adecuadas al uso del edificio.

b) Las instalaciones eléctricas, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

c) Cualquier intervención sobre los elementos de la envolvente afectados por humedades, como cubiertas y muros, de forma que se minimice el riego de afección al edificio y a sus elementos constructivos y estructurales, por humedades provenientes de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

4. Se considerarán actuaciones para la mejora de la accesibilidad las actuaciones tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, a lo regulado en desarrollo del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, o a la normativa autonómica en materia de promoción de la accesibilidad. En particular:

a) La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad o a las nuevas normativas que hubieran entrado en vigor tras su instalación.

b) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad.

c) La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.

d) La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.

e) Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

**Artículo 59.** *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. La financiación para las actuaciones protegidas de rehabilitación a que se refiere este programa consistirá en:

a) Edificios de viviendas: Préstamos convenidos, con o sin subsidiación, acompañados en este último supuesto de subvenciones destinadas a los promotores, que se abonarán a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o de la forma que se acuerde con las mismas.

b) Viviendas: Subvenciones, abonadas en las mismas condiciones que para los edificios de vivienda.

2. El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre edificios, será el coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales, incluidas las necesarias sobre las partes afectadas en viviendas y locales comerciales.

El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre viviendas, será el coste total de la rehabilitación de las mismas.

En ambos tipos de actuaciones, se computará un máximo de 90 metros cuadrados útiles por vivienda resultante de la actuación o local afectado por ella y, en rehabilitación de edificios, para garajes o anejos y trasteros, la misma superficie máxima que en la promoción de viviendas protegidas, sin que la cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado útil, supere el 70 por 100 del módulo básico estatal vigente en el momento de la calificación provisional de la actuación.

3. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución.

4. Será condición necesaria para poder acceder a la financiación establecida en este programa, que al menos el 25 por ciento del presupuesto de las actuaciones protegidas esté dedicado a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, y la accesibilidad del edificio.

5. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto viviendas o edificios de viviendas ubicados en ARIS o en ARUS.

**Artículo 60.** *Financiación de la rehabilitación de edificios de viviendas.*

1. Los préstamos convenidos, además de las generales establecidas en este Real Decreto, tendrán las siguientes características:

a) El préstamo convenido podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido.

b) El plazo de amortización, que se iniciará con la expedición de la calificación definitiva, será de quince años como máximo, precedido de un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 años, con el acuerdo de la entidad de crédito y a criterio de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

c) Podrán obtener préstamo convenido para financiar la actuación protegida de rehabilitación de un edificio, todos los propietarios u ocupantes de las viviendas, con independencia de sus ingresos familiares.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos para rehabilitación de edificios, se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo, en su caso, el periodo de carencia. Su cuantía será la siguiente:

a) Cuando el titular del préstamo sea arrendatario, o propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM, la subsidiación será de 140 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

b) Cuando el titular del préstamo tuviera una o varias viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límite de ingresos familiares y la subsidiación para el arrendador de dichas viviendas será de 175 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

3. La subvención a la rehabilitación de edificios solicitada por la comunidad de propietarios, será incompatible con la subsidiación del préstamo convenido, y tendrá una cuantía máxima del 10 por ciento del presupuesto protegido, a distribuir en función de los criterios que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y con un límite de 1.100 euros por vivienda.

Además, podrán obtener una subvención los propietarios u ocupantes de las viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuya cuantía máxima será del 15 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de 1.600 euros con carácter general, o de 2.700 euros cuando tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

**Artículo 61.** *Financiación de la rehabilitación de viviendas.*

La financiación de la rehabilitación de viviendas consistirá en subvenciones, con las siguientes cuantías:

a) La cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de 2.500 euros con carácter general, o de 3.400 euros cuando los propietarios u ocupantes de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

b) En el supuesto de que el propietario u ocupante de una vivienda, promotor de su rehabilitación, la destine al alquiler durante un plazo mínimo de 5 años, en las condiciones establecidas por este Real Decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, la cuantía de la subvención a la que se refiere la letra a) anterior será como máximo de 6.500 euros.

**Artículo 62.** *Financiación de la rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas.*

Cuando se trate de una vivienda unifamiliar aislada que precisara de obras de rehabilitación, la financiación será la que corresponda a la actuación predominante, según dispongan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

### *Sección 2.ª Programa de ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas*

**Artículo 63.** *Ayudas en la promoción de viviendas protegidas.*

1. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

| | Niveles de calificación energética | | |
|---|---|---|---|
| | A | B | C |
| Subvención (euros/vivienda) | 3.500 | 2.800 | 2.000 |

2. Las mismas ayudas podrán obtenerse para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en ARIS y ARUS.

3. Estas ayudas son incompatibles, siempre que se dirijan a la misma finalidad, con las correspondientes al Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética para el período 2008-2012, y al Plan de Energías Renovables 2005-2010, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

## CAPÍTULO V

## Eje 5: Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

**Artículo 64.** *Condiciones de las actuaciones protegidas.*

1. Serán actuaciones protegidas las de urbanización y adquisición del suelo para su inmediata edificación, en las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo, y destinado mayoritariamente a la promoción de viviendas protegidas en el marco de este Real Decreto, o según normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, siempre que cumplan los requisitos exigidos a aquéllas por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, niveles máximos de ingresos de los adquirentes y período mínimos de calificación de las viviendas.

2. A los efectos del apartado anterior, al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación deberá destinarse a vivienda protegida.

3. Podrán acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto para las Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo (en adelante, AUP), aquellas en las que, al menos, el 75 por ciento de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a la promoción inmediata de viviendas protegidas, y que sean objeto de acuerdo de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento correspondiente.

4. Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, se considerará que dicho suelo constituye un AUP cuando al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas como protegidas de régimen especial o de promoción pública. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.

5. En las AUP la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

**Artículo 65.** *Requisitos para acceder a la financiación.*

1. Los promotores deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, por sí, o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de, al menos, un 30 por ciento de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Vivienda a la concesión de la subvención a la que se refiere el artículo siguiente, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

c) Adjuntar a la solicitud de financiación una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean libres o protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia. Asimismo, la memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, el desarrollo financiero de la operación, así como los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.

2. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las AUP, será necesario que se formalice un acuerdo de colaboración, en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación de urbanización. En este acuerdo, conforme al número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la comunidad autónoma y del municipio correspondiente, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

3. No se podrá obtener financiación para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de las mismas sea presentada con posterioridad a la obtención del préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de ejecución, o parte de la misma, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales anteriores.

4. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, por lo que se refiere a número de viviendas protegidas previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia.

**Artículo 66.** *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. Los promotores de las actuaciones protegidas podrán obtener préstamos convenidos que, además de las condiciones generales establecidas en este Real Decreto, tendrán las siguientes características:

a) La cuantía del préstamo convenido no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicada por el 20 por ciento del MBE vigente en el momento de la calificación de la actuación como protegida, y sin exceder del coste total de la actuación.

b) La suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será como máximo de 2 años, no podrá superar los 4 años.

c) No será necesaria garantía hipotecaria, salvo que la entidad de crédito colaboradora lo considere necesario. Si el préstamo tuviera garantía hipotecaria, quedará vencido anticipadamente en el supuesto de que antes de concluir los plazos determinados en el párrafo b), el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que el adquirente de dicho suelo se subrogara en dicho préstamo.

d) El préstamo concedido a una actuación de suelo vencerá anticipadamente, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario por sí mismo o mediante concierto con un promotor.

La escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación provisional de viviendas protegidas, podrá adaptar las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción, y por una cuantía máxima que no exceda de la establecida para estas viviendas.

2. **(Sin contenido)**

**Artículo 67.** *El operador público de suelo SEPES.*

Con objeto de fomentar la urbanización de suelo para vivienda protegida, la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), en el marco del Plan, podrá colaborar en los siguientes cometidos:

a) La promoción de suelo urbano para uso residencial y otros usos compatibles.

b) La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.

c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

## CAPÍTULO VI

## Eje 6: Ayudas a instrumentos de información y gestión del plan

**Artículo 68.** *Objeto del programa.*

1. El programa de ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan recoge las condiciones básicas de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas de información a los ciudadanos, y el control y gestión de las relaciones entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en el desarrollo del Plan.

2. En particular, podrán recibir ayudas:

a) Los sistemas informáticos de gestión del Plan.

b) Los registros de demandantes.

c) Las ventanillas únicas de información y gestión sobre ayudas del Plan y de otras actuaciones de las políticas de vivienda.

d) Los programas de difusión del Plan y de su desarrollo y ejecución.

**Artículo 69.** *Beneficiarios de la financiación.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las administraciones y empresas públicas que lleven a cabo actuaciones de las indicadas en el apartado 2 del artículo anterior.

**Artículo 70.** *Financiación.*

La financiación de los instrumentos de información y gestión consistirá en subvenciones cuya cuantía se determinará en los convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

El Ministerio de Vivienda podrá emplear parte de los recursos presupuestarios asignados al Plan para dotarse de sistemas informáticos de seguimiento y gestión del mismo, que faciliten el intercambio de datos e información con los sistemas propios de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como para elaborar un manual de imagen institucional para la gestión e identificación ante el ciudadano de las actuaciones protegidas del Plan.

**Disposición adicional primera.** *Conceptos y denominaciones utilizados en este Real Decreto.*

1. Los conceptos utilizados en este Real Decreto se entenderán en el sentido expuesto en el Glosario incluido como anexo al mismo, sin perjuicio de la posible utilización de otras

denominaciones o acepciones en la normativa de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. A los efectos de los convenios de colaboración que celebre el Ministerio de Vivienda con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución de este Plan, se entenderán financiables las actuaciones protegidas que cumplan todas las condiciones y requisitos para ellas previstas en este Real Decreto, con independencia de la denominación que reciban en la normativa autonómica.

**Disposición adicional segunda.** *Cuantía del Módulo Básico Estatal.*

La cuantía del MBE se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que el Consejo de Ministros acuerde actualizarlo de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 9.

**Disposición adicional tercera.** *Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública.*

El Ministerio de Vivienda continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, una subvención personal y especial a los compradores en primera transmisión de viviendas de protección oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, siempre que el aplazamiento suponga al menos el 80 por ciento del pago total a efectuar por la vivienda. El importe de la subvención coincidirá con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas o, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las de ciudades de Ceuta y Melilla, el tipo impositivo de los Impuestos que se aplican en lugar de aquél.

**Disposición adicional cuarta.** *Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas.*

1. Los honorarios de notarios y registradores de la propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, que hayan obtenido el carácter de convenidos en el ámbito de este Real Decreto, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio.

La primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas, gozará de la mencionada reducción de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y, tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, tendrán los derechos arancelarios que se indican en los apartados 2 y 3.

2. Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 30,020555 euros.

3. Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 12,008222 euros.

4. Para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del comprador, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, y se destine a su residencia habitual y permanente.

5. Los beneficios a que se refiere esta disposición adicional se entienden sin perjuicio de los que fueran más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.

**Disposición adicional quinta.** *Subvenciones de planes estatales de vivienda.*

A efectos de lo dispuesto en la regla quinta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, remitidos a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

**Disposición adicional sexta.** *Base de datos de actuaciones protegidas.*

El Ministerio de Vivienda, mediante orden, establecerá una Base de Datos de Actuaciones Protegidas acogidas a este Plan, en la que se incluirán, al menos, los promotores de las viviendas protegidas y los beneficiarios de las ayudas financieras desagregados por modalidades de actuaciones protegidas, con el objeto de hacer posible el seguimiento y control del Plan y como fuente de información agregada de las actuaciones que se desarrollan para su ejecución en el conjunto del Estado. El suministro de datos a la base se sujetará a lo que se acuerde con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla mediante convenios de colaboración.

**Disposición adicional séptima.** *Viviendas de protección oficial de Régimen Especial.*

1. A los efectos establecidos en el artículo 91.dos.1.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o de los impuestos que se aplican en lugar de aquél, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las ciudades de Ceuta y Melilla, se incluyen bajo la denominación de viviendas de protección oficial de régimen especial, las viviendas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, así calificadas y destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el MBE.

2. Se considerarán asimismo viviendas de protección oficial de Régimen Especial, a los efectos de la Ley mencionada en el apartado anterior, las viviendas calificadas, en el marco de este Real Decreto, como protegidas para venta de régimen especial, y las protegidas para arrendamiento, de régimen especial y general.

**Disposición adicional octava.** *Aplicación de medidas del Plan a actuaciones protegidas de planes anteriores.*

La posibilidad de recalificación y financiación a que se refiere el apartado 3 del artículo 30 de este Real Decreto, será aplicable a promociones de viviendas protegidas o a parte de dichas promociones, incluso las procedentes de planes estatales de vivienda anteriores. Estas viviendas se computarán como objetivos financiados en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

**Disposición transitoria primera.** *Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector.*

1. **(Sin efecto)**

2. Hasta el 31 de diciembre de 2012:

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de primera ocupación, certificado final de obras o cédula de habitabilidad, según corresponda, así como cualesquiera personas o entidades que hayan adquirido a los promotores o a otros adquirentes dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa de desarrollo de este Plan, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección.

Si son calificadas como viviendas protegidas en alquiler, a 10 o a 25 años, podrán obtener las subvenciones a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, y si obtuviesen préstamo convenido, podrían obtener la subsidiación correspondiente a este tipo de viviendas.

b) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42 de este Real Decreto, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas en el marco de planes estatales de vivienda.

c) Las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas protegidas, podrán subrogarse en el préstamo convenido que, en su caso, hubiera obtenido el promotor de las viviendas con la conformidad del Ministerio de Fomento. En tal caso, tendrán la misma consideración que el promotor de las viviendas, a los efectos del plan estatal de vivienda que le sea de aplicación.

d) Las Comunidades Autónomas podrán autorizar a los propietarios de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes estatales de vivienda, y que no hubieran sido vendidas a personas físicas, a que las pongan en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en este Real Decreto para las viviendas protegidas en alquiler a 10 años. El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en ese momento, a una vivienda protegida de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta.

3. Si fuera necesario, a los efectos de los apartados anteriores, el Ministerio de Vivienda podrá ampliar las cifras máximas de préstamos convenidos a conceder por las entidades de crédito colaboradoras, establecidas para los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, sin superar, junto con los préstamos convenidos concedidos en el resto del Plan, el máximo global autorizado por el Consejo de Ministros en el apartado tercero de su Acuerdo de 29 de julio de 2005.

4. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria se computarán como parte de los objetivos que se acuerden en el Programa 2009 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 en los convenios de colaboración establecidos entre el Ministerio de Vivienda y las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

**Disposición transitoria segunda.** *Ámbitos territoriales de precio máximo superior.*

Con independencia de lo que establecen el apartado 2 del artículo 11 y la disposición transitoria primera de este Real Decreto y hasta tanto las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no establezcan los precios máximos de las actuaciones protegidas, según su propia normativa y de conformidad con lo establecido en este Real Decreto, seguirán teniendo la consideración de ATPMS los así declarados en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

**Disposición transitoria tercera.** *Inclusión en el Plan de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido.*

1. Las actuaciones calificadas provisionalmente como protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido con anterioridad a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» la orden a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera, podrán acogerse a este Real Decreto durante el año 2009, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. En dicha diligencia se expresarán tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras a las que se reconozca el derecho en cada caso como la conversión de los ingresos declarados,

cuando ello proceda, a número de veces el IPREM del año al que se refieren dichos ingresos.

2. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en el apartado anterior, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y la comunidad autónoma correspondiente o las ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

**Disposición transitoria cuarta.** *Ayudas financieras para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores.*

1. A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, el Ministerio de Vivienda no dará conformidad a concesiones de préstamos convenidos, ni admitirá ninguna propuesta o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, en aplicación de planes y programas anteriores de vivienda, salvo cuando se haga en cumplimiento de plazos temporales concretos establecidos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

2. La concesión y los beneficios de todos los préstamos directos a adquirentes de viviendas protegidas cuya promoción esté acogida a normativas anteriores, que se otorguen entre la fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la orden ministerial a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera y el 31 de diciembre del año 2012, se ajustarán a lo establecido en este Real Decreto.

**Disposición transitoria quinta.** *Límites temporales a la concesión de ayudas financieras.*

1. Con posterioridad al 31 de diciembre del año 2012, no podrán concederse préstamos a promotores ni préstamos convenidos directos a adquirentes al amparo de este Real Decreto.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el Ministerio de Vivienda preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2016, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan.

4. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan, deberán ser, necesariamente, incluidas por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas financieras del Plan, en su caso, que correspondan a dichas Comunidades y Ciudades en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación definitiva de las viviendas como protegidas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos convenidos para la financiación de estas viviendas, así como las ayudas financieras que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del Plan regulado por este Real Decreto.

**Disposición transitoria sexta.** *Registros públicos de demandantes.*

Los registros públicos de demandantes a los que se refiere este Real Decreto deberán estar en funcionamiento en el plazo de un año desde la publicación de aquél en el «Boletín Oficial del Estado». Hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se regulará por lo que disponga la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que, en todo caso, deberá garantizar

los principios de igualdad, publicidad y concurrencia e impedir el fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

**Disposición transitoria séptima.** *Período de carencia para promotores del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, regulador del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2002-2005, podrán solicitar al órgano competente de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en los seis primeros meses desde el día siguiente al de publicación de este Real Decreto en el «Boletín Oficial del Estado», una ampliación del período de carencia de sus préstamos convenidos, hasta totalizar un máximo de 4 años, siempre que la entidad de crédito esté de acuerdo.

2. En el caso de promotores de viviendas protegidas para arrendamiento, el período ampliado por encima del máximo establecido para el período de carencia en el mencionado Real Decreto no dará lugar a subsidiación del préstamo.

**Disposición transitoria octava.** *Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.*

Mientras no se proceda a su modificación o derogación por otra posterior, la composición y funcionamiento del Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación se regirá por la Orden VIV/2668/2006, de 27 de julio.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

A la entrada en vigor del presente Real Decreto quedarán derogadas las siguientes disposiciones, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este Real Decreto, y de los efectos de las situaciones creadas al amparo de las mismas:

a) El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

b) El Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica dicho Real Decreto.

c) Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo.

**Disposición final primera.** *Títulos competenciales.*

Este Real Decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, excepto el artículo 7 y la disposición adicional cuarta, que se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

**Disposición final segunda.** *Desarrollo normativo.*

Se faculta a los titulares de los Ministerios de Vivienda, de Economía y Hacienda y de Justicia, para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Real Decreto.

**Disposición final tercera.** *Entrada en vigor.*

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las ayudas financieras establecidas en el mismo surtirán efectos a partir del 1 de enero de 2009 en la forma prevista en las disposiciones transitorias.

## ANEXO

### Glosario de conceptos utilizados en este Real Decreto

Adquirentes de viviendas.

Se entienden como adquirentes de viviendas:

a) Las personas físicas o jurídicas que compran las viviendas.

b) Los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

c) Quienes acceden a la propiedad de la vivienda a través del alquiler con opción a compra, a partir del momento en que ejercen dicha opción.

d) Los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

Adquisición protegida de viviendas usadas.

Véase «Viviendas usadas».

AEDE

La ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) consiste en el abono, en pago único, de una cantidad fija en euros determinada por el nivel de ingresos y otras circunstancias personales y familiares del solicitante, destinada a facilitar el pago de la entrada o parte no cubierta por el préstamo convenido, correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda, o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso del promotor para uso propio.

Alquiler con opción de compra.

Forma de acceso a la vivienda protegida por la cual se ocupa en arrendamiento durante un determinado período que puede dar paso, si se ejerce la opción de compra, a la adquisición de la vivienda.

Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS).

Agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, y de las usadas adquiridas en marco de este Real Decreto, se incrementen por encima de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

Arrendamiento (viviendas en).

Véase: «Viviendas en arrendamiento».

Ayuda estatal directa a la entrada.

Véase «AEDE».

Ayudas económicas estatales directas.

Véase «Ayudas financieras» y «Financiación de actuaciones protegidas».

Ayudas financieras.

Son las ayudas económicas estatales directas, mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas para facilitar el pago de la parte no financiada con préstamo del precio de la vivienda.

Las ayudas previstas en este Real Decreto son independientes de los beneficios fiscales que pudieran corresponder a los destinatarios de aquéllas.

Véase, además: «Financiación de actuaciones protegidas».

Calificación de una vivienda o actuación como protegida.

Es el acto administrativo emanado del órgano competente de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla en virtud del cual se declara la protección de las viviendas o actuaciones reguladas en este Real Decreto.

La calificación puede ser provisional o definitiva.

Comisión multilateral de vivienda.

Órgano colegiado preparatorio de las reuniones de la Conferencia Sectorial de Vivienda, que realiza funciones de seguimiento del Plan, y está constituido por los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan con el Ministerio de Vivienda, bajo la presidencia del titular de la Secretaría General de Vivienda del Ministerio de Vivienda, o, mediante delegación, por el titular de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, de dicho Ministerio.

Comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

Son las comisiones de seguimiento que se celebran entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que participen en el Plan, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por ambas partes en el marco de dicho Plan.

Conferencia Sectorial de Vivienda.

Las conferencias sectoriales vienen definidas y reguladas por el artículo 5, apartados 3, 4 y 5, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y consisten en órganos de cooperación de composición multilateral y de ámbito sectorial que reúnen a miembros del Gobierno, en representación de la Administración General del Estado, y a miembros del Consejo de Gobierno, en representación de las Administraciones de las Comunidades Autónomas. Cada Conferencia Sectorial establecerá su propio régimen en el correspondiente acuerdo de institucionalización y en su reglamento interno.

Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

Órgano de seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, constituido por representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con el Plan, con la finalidad de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan, bajo la presidencia del Titular del Ministerio de Vivienda, y cuya composición y normas de funcionamiento se establecerán mediante orden ministerial.

Declaración de una vivienda o actuación como protegida.

Véase: «Calificación de una vivienda...».

Derecho a protección preferente.

Véase «Protección preferente».

EC, EECC.

Entidad o entidades de crédito, colaboradoras del Ministerio de Vivienda que, mediante convenio, contribuyen a la financiación de las actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Ejes básicos y programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Los ejes básicos son las principales líneas de actuación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en torno a las cuales se establecen programas más concretos de actuación.

Hay seis ejes básicos y doce programas, que se enumeran en el artículo 21 de este Real Decreto.

Familia.

La unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

Se entiende por familia monoparental la constituida por el padre o la madre y el o los hijos.

Familias numerosas.

Las así consideradas por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de seguridad social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

Financiación de actuaciones protegidas.

Podrá adoptar las modalidades siguientes:

a) Préstamos convenidos: Son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.

b) Ayudas financieras, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, que pueden ser:

1.º Subsidiación de los préstamos convenidos.

2.º Subvenciones.

3.º Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Grandes dependientes.

Las personas así calificadas en aplicación de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

El IPREM del año 2007, aplicable para el cálculo de los ingresos familiares según el procedimiento establecido en el artículo 4 de este Real Decreto, desde el 1 de julio de 2008 hasta el 30 de junio de 2009 (final del período de declaración del ejercicio 2008 a efectos del IRPF) es de una cuantía anual de 6.988,80 euros, por lo que los siguientes tramos de número de veces dicho indicador suponen los ingresos familiares anuales que se indican:

| Número de veces el IPREM | Euros |
|---|---|
| 1,5 | 10.483,2 |
| 2,5 | 17.472 |
| 3,5 | 24.460,8 |
| 4,5 | 31.449,6 |
| 5,5 | 38.438,4 |
| 6,5 | 45.427,2 |

Información al ciudadano.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 incluye una serie de ayudas destinadas a apoyar la creación y mantenimiento de diversos instrumentos destinados a informar al ciudadano de las actuaciones del Plan. Así:

a) Ventanillas únicas, en las que se informará de las ayudas disponibles, tanto del Plan estatal como las en su caso ofrecidas por otras Administraciones y organismos públicos.

b) Programas de difusión del Plan.

c) Manual de imagen corporativa, la aplicación de cuyas pautas facilitará al ciudadano la identificación de aquellas actuaciones protegidas financiadas por el plan estatal.

Ingresos familiares.

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan y para determinar su cuantía.

Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

IPC.

Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

IPREM.

Véase: «Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples».

Objetivos y su consecución o logro.

1. Objetivos.-El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 cifra sus objetivos en términos de número de viviendas a financiar, en las diferentes líneas de actuaciones protegidas. A su vez, cada una de estas viviendas corresponde a una persona o familia, al menos, que se verá beneficiada directa o indirectamente. Hay que distinguir entre:

Objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que participan en el Plan. La cifra inicial de objetivos convenidos puede ser superada a lo largo del Plan, cuando el elevado cumplimiento por parte de la comunidad o Ciudad le permita acceder a la reserva de eficacia, no convenida individualizadamente con dichas comunidades y Ciudades.

Objetivos calificados, primer paso administrativo a efectos de la posibilidad de su financiación, a cargo de la gestión de la comunidad autónoma o Ciudad (véase «Calificación...»).

Objetivos alcanzados o financiados: Véase el apartado 2 siguiente.

2. Cumplimiento o consecución de un objetivo.

Se entiende por cumplimiento o consecución de un objetivo, en una determinada línea de actuación protegida del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la financiación de ese objetivo según las modalidades admitidas en dicho Plan: Concesión de préstamo convenido (con o sin subsidiación y AEDE) o subvención estatal (si es ésta la única posibilidad de financiación de dicha actuación, según el Plan).

A su vez, se entiende por objetivo financiado:

En promociones de vivienda protegida de nueva construcción (para venta o alquiler) y adquisición protegida de vivienda usada: La concesión de préstamo convenido por parte de una entidad de crédito colaboradora, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, antes incluso de su formalización, y traducido ese objetivo financiado en el número de viviendas a las que el préstamo se refiere.

En actuaciones protegidas financiadas únicamente con subvención (ayudas a inquilinos, ayudas RENOVE para actuaciones de rehabilitación y ayudas para erradicación del chabolismo): el reconocimiento del derecho a la misma por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En las áreas de urbanización integral y renovación urbana y en las de urbanización prioritaria de suelo, así como en la promoción de alojamientos protegidos: la suscripción del preceptivo acuerdo tripartito (Ministerio de Fomento, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento), en el marco de una comisión bilateral de seguimiento.

Opción de compra.

Véase «Alquiler con opción de compra».

Otras viviendas existentes.

Véase «Viviendas usadas».

Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las referidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Precio máximo de referencia.

Precio máximo establecido con carácter teórico para las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento, que sirve como referencia para la fijación, a partir del mismo, de las rentas máximas a aplicar y, en su caso, para determinar los precios máximos de venta de estas viviendas, una vez dejen de estar en arrendamiento, durante el plazo en el que sigan siendo protegidas.

Cuando se utiliza la locución «precio máximo total de referencia» se incluye, a efectos de fijar ese precio máximo, a los anejos autorizados.

Préstamos convenidos.

Son los préstamos concedidos por las entidades de crédito colaboradoras del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a adquirentes y promotores de actuaciones protegidas, según las condiciones establecidas en este Real Decreto, por ejemplo, respecto a tipos de interés máximos, ausencia de comisiones, etc.

Primer acceso a la vivienda.

Las personas que solicitan su primer acceso a la vivienda, es decir, que nunca han tenido acceso a la titularidad de una vivienda, sea en alquiler o en propiedad, constituyen uno de los grupos que se consideran con derecho a protección preferente.

Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Conjuntos de actuaciones protegidas y su financiación tendentes al logro de alguno de los ejes básicos del Plan.

A cada programa le corresponden determinadas cifras de objetivos a alcanzar, en número de viviendas, en cada uno de los cuatro años en los que se desarrolla el Plan.

El artículo 21 de este Real Decreto incluye una relación detallada de ejes básicos y programas.

Promotores.

Son promotores las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien con recursos propios o ajenos la ejecución de las actuaciones protegidas en el ámbito y bajo las condiciones de este Real Decreto. Asimismo, se entenderán por tales, los promotores de viviendas protegidas de nueva

construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda, o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, así como los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan éstos últimos realizar las obras protegidas.

En áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana y en el programa de ayudas para la erradicación del chabolismo, puede considerarse promotor al ente gestor que centralice y coordine las actuaciones protegidas.

Protección preferente.

En este Real Decreto, el derecho a protección preferente se concreta en:

Mayor intensidad de ciertas ayudas estatales. Por ejemplo, la AEDE, incrementada cuando se trata de los grupos de ciudadanos así calificados.

Excepciones o suavización de ciertos requisitos de carácter general. Por ejemplo, al establecer el porcentaje máximo del valor del patrimonio inmobiliario cuando se demanda vivienda en propiedad.

Prioridad a la hora de asignar ayudas cuyo número está limitado por las cifras de objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, que será la responsable de llevar a la práctica esta prioridad.

Registros públicos de demandantes.

Sistemas de inscripción obligatoria de los demandantes de viviendas acogidas a este Real Decreto, sea en propiedad o en alquiler, que garanticen la adjudicación de las viviendas protegidas según los principios de igualdad, concurrencia y publicidad, bajo control de la administración pública.

Véase además, al respecto, la Disposición transitoria sexta.

Subsidiación de préstamos convenidos.

Ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el período de carencia), y que consiste en el abono a ésta última, por parte del Ministerio de Vivienda, de una cuantía fija, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario.

Ventanilla única.

Véase «Información al ciudadano».

Viviendas existentes.

Véase «Viviendas usadas».

Viviendas protegidas.

Son las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto.

Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que determine expresamente este Real Decreto.

Con independencia de otras posibles denominaciones por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en cumplimiento de su normativa propia, las viviendas protegidas de nueva construcción, para venta o arrendamiento, podrán calificarse o declararse, a efectos de las condiciones y ayudas de este Real Decreto, como viviendas de protección oficial (VPO) de régimen especial, viviendas protegidas de régimen general y concertado.

Viviendas usadas.

Son las viviendas libres cuya adquisición a título oneroso, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida si se cumplen determinadas condiciones establecidas en este Real Decreto, y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, está limitado durante los plazos establecidos en el mismo.

Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el párrafo anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

c) Viviendas rurales usadas, en las condiciones que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

d) Viviendas libres a las que se refiere la disposición transitoria primera, 2.c).

**INFORMACIÓN RELACIONADA:**

- Las menciones que se hacen al Ministerio de Vivienda se entenderán referidas al Ministerio de Fomento desde el día 21 de octubre de 2010, según lo establecido en la disposición adicional 2 del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre. Ref. BOE-A-2010-19461.

# § 47

## Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 168, de 14 de julio de 2012
Última modificación: 28 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-2012-9364

[ . . . ]

TÍTULO VI

**Medidas en materia de infraestructuras, transporte y vivienda**

[ . . . ]

**Artículo 35.** *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley quedan suprimidas las ayudas de subsidiación de préstamos contenidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Así mismo no se reconocerán aquellas solicitudes que estén en tramitación y que no hayan sido objeto de concesión por parte de la Comunidad Autónoma.

[ . . . ]

# § 48

# Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 86, de 10 de abril de 2013
Última modificación: 10 de marzo de 2018
Referencia: BOE-A-2013-3780

Téngase en cuenta que el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Ref. BOE-A-2018-3358
Este Plan Estatal se prorroga durante un año, según establece el art. único del Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre. Ref. BOE-A-2016-11737.

I

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años, mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para la adquisición de viviendas libres, o protegidas, han tenido una amplia repercusión.

Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda y, sin perjuicio de algunas singularidades menores, mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido. Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda.

La actuación estatal en esta materia se ha traducido en los sucesivos planes de vivienda de 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre), 1984-1987 (Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre), 1988-1992 (Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre), 1992-1995 (Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre), 1996-1999 (Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre), 1998-2001 (Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio), 2002-2005 (Real Decreto 1/2002, de 11 de enero) y 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio).

El último de estos planes es el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado mediante Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Todos estos planes tienen elementos comunes: fomentan la producción de un volumen creciente de viviendas, se basan en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apuestan, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la

vivienda y establecen unas bases de referencia a muy largo plazo, para unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes de los actuales.

La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas) que contrasta con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se une la restricción de la financiación proveniente de las entidades crediticias.

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España es muy débil, sobre todo si se compara con el de los países de nuestro entorno. Según los datos del último censo disponible, el alquiler significa en España, el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad.

La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello en un marco de estabilización presupuestaria que obliga a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

II

Las ideas expuestas inspiran la política general del Gobierno y se han traducido ya en iniciativas legislativas de gran calado, como son la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas y el anteproyecto de Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, ambas actualmente en tramitación. Dichas iniciativas forman parte junto con este Plan del Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España y contribuirán a impulsar el crecimiento y la competitividad de la economía española. En coherencia con ellas, el nuevo Plan se propone arbitrar un sistema innovador de incentivos, siempre desde la austeridad y eficiencia hoy necesariamente imperantes, que contribuya a la consecución de los objetivos de dichas reformas legislativas y a la reactivación del sector inmobiliario, con particular atención a la satisfacción de las necesidades de vivienda de los grupos sociales más vulnerables.

El horizonte temporal del Plan es de cuatro años, asumiendo la prudente cautela de no condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en tiempos pasados y que responden a objetivos pasados.

El nuevo Plan asume que en los próximos ejercicios su éxito dependerá, en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo, es decir, de su capacidad para multiplicar cada euro invertido en riqueza y bienestar para el país mediando, indudablemente, una significativa creación de puestos de trabajo. En este sentido, el Gobierno buscará activamente complementar las ayudas previstas en el Plan con medidas de otra naturaleza; en particular, de política fiscal y de búsqueda de vías de financiación adecuadas que puedan facilitar la efectiva realización de las actuaciones subvencionadas por el Plan.

En cuanto a sus objetivos sustantivos, se debe destacar la vocación social del nuevo plan, decididamente orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía. Para ello se pone especial énfasis en el fomento del alquiler, como una de las fórmulas más adecuadas para la satisfacción de esas necesidades. Por otra parte, las condiciones de acceso al crédito en la actualidad no son iguales a las del pasado, especialmente para las personas con menores ingresos.

Las ayudas al alquiler se han diseñado para que sean más equitativas que otros programas anteriores y lleguen a quienes realmente las precisan, sin excluir a priori por su edad u otra circunstancia a nadie que necesite la ayuda del Estado. Dichas ayudas:

• Se otorgan en función de la renta. Tienen, pues, como beneficiarios potenciales a todos los grupos que necesiten ésta ayuda, sobre la base de un criterio universal y objetivo, como es el de la renta.

• Se calculan en función de la renta de la unidad de convivencia, no de los individuos. Quedan fuera, por tanto, las situaciones de unidades de convivencia que percibían ayudas, habiendo sido contemplada, únicamente, la renta de quien suscribe el contrato de arrendamiento y no la de toda la unidad de convivencia.

• Limitan la cuantía de los alquileres que se financian, evitando la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado.

• Financian una proporción del alquiler, sin asignar una cuantía fija, para evitar situaciones de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.

Además, el Plan contempla la puesta en funcionamiento de un programa nuevo, que busca comprometer a las Administraciones públicas en la generación de un parque público de viviendas que pueda servir para crear una oferta en alquiler. Se busca, con este programa, corresponsabilizar a todas las Administraciones y sumar la subvención a la construcción de las viviendas, que expresamente se establece, otras aportaciones; en particular, la del suelo o edificio a rehabilitar de titularidad pública, en el caso del suelo preferentemente municipal, y las de las ayudas complementarias que debieran aportar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, ayudas complementarias a las estatales cuya existencia condiciona la viabilidad del programa. Las viviendas así construidas permitirían, en particular, ofrecer una solución para los casos más extremos, aquéllos en los que no se alcanza, entre todos los miembros del hogar, ni siquiera un umbral mínimo de rentas, vinculando esta posibilidad de ayuda al alquiler con la intervención de los servicios sociales, de forma que el acceso a la vivienda sea una parte de un tratamiento de carácter integral, una parte importante eso sí, pero no la única, con lo cual se refuerza a los servicios sociales y se consigue una mayor eficacia de la intervención pública.

El programa de subsidiación de préstamos convenidos mantiene las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos. La creciente dificultad de las familias para poder afrontar el cumplimiento de las obligaciones de los préstamos hipotecarios que suscribieron para la adquisición de una vivienda protegida, que se manifiesta por ejemplo, en los casos de ejecución hipotecaria que culminan en procedimiento de desahucio, exige un esfuerzo decidido para mantener estas ayudas de subsidiación a todas aquellas familias que las vinieran percibiendo. Este esfuerzo es además coherente con el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Los restantes programas del Plan giran en torno a la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas. Estos programas se diseñan con el objetivo de permitir a las ayudas que incorpora salir de los estrictos límites de las viviendas, para entrar en el contexto de los edificios, de los barrios y de la propia ciudad considerada en su conjunto, lo que tiene repercusiones importantes en relación con los potenciales beneficiarios de aquéllas, que dejan de ser los propietarios, individualmente considerados en su condición de propietarios de las viviendas, para ceder ese papel a las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y otros agentes de similares características, algo que, sin duda, agilizará la gestión. La especial naturaleza de estas subvenciones requiere que este Real Decreto, como normativa reguladora propia de las mismas, establezca limitaciones a la excepción prevista por el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, con carácter general.

Además, estas actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración y renovación urbanas, que inciden directamente sobre el ahorro y la eficiencia energética de las viviendas, son un elemento central en el esfuerzo por la instauración de una economía basada en bajas emisiones de carbono, de acuerdo con los objetivos del Gobierno y con las previsiones y políticas de la Unión Europea, que ayudará a reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto, así como a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

III

Los objetivos del Plan son, en síntesis:

• Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en dos ejes (fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbanas).

• Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.

• Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

• Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal, de su adecuación para la recogida de residuos y de su debida conservación. Garantizar, asimismo, que los residuos que se generen en las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se gestionen adecuadamente, de conformidad con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

• Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los dos elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan se estructura en los siguientes Programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

La denominación de estos programas es suficientemente expresiva de sus objetivos. Hay que destacar, por su novedad y por el efecto de innovación y demostración que con él se persigue, el programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas. Aunque no sea el más importante en términos cuantitativos, es uno de los más innovadores del Plan desde el punto de vista cualitativo, ya que se dirige a impulsar proyectos capaces de conseguir una especial visibilidad e impacto sobre las potencialidades que pueden generar las operaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas o que resulten particularmente innovadores. Dichas actuaciones, además, podrán tener un efecto positivo sobre el sector turístico como palanca imprescindible del desarrollo económico de España, permitiendo actuaciones sobre determinados destinos turísticos.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los Convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de cantidades a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla. En contraste con los planes anteriores y para fomentar la corresponsabilidad en este Plan se da preferencia a las actuaciones cofinanciadas. Las comisiones bilaterales de seguimiento velarán por el adecuado cumplimiento de lo convenido.

La colaboración privada se fomenta por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y

de Melilla actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo, para canalizar su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades urbanísticas colaboradoras.

En definitiva, se trata de un Plan congruente y que sirve de apoyo a las reformas legislativas que en esta materia está impulsando el Gobierno, que plantea un cambio de modelo de la política de vivienda, que reorienta las metas y concentra los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos la política social y económica del Estado, como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, el crecimiento y la competitividad de la economía y la sostenibilidad medioambiental.

IV

Como elementos de cierre, la disposición adicional primera establece un régimen coherente de funcionamiento del nuevo Plan, que posibilita la no transferencia de fondos procedentes del nuevo Plan, salvo que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla esté al corriente de las justificaciones de la aplicación y el pago de todas las cantidades ya transferidas en ejecución de Planes Estatales de Vivienda anteriores. Esta medida se complementa con lo establecido en la disposición adicional segunda, que permite a la Administración General del Estado realizar las compensaciones que correspondan, cuando coexista una obligación de reintegro que deban cumplir las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y una obligación de transferencia que competa al Ministerio de Fomento, permitiendo que la misma opere en supuestos pertenecientes a distintos Programas del Plan, e incluso a distintos Planes de Vivienda.

La disposición adicional tercera describe las viviendas que en adelante tendrán la consideración de vivienda protegida a efectos de lo establecido en la normativa estatal y en su caso autonómica. Ello sin perjuicio del mantenimiento del régimen de las distintas viviendas protegidas ahora existentes al amparo de su correspondiente régimen normativo de aplicación.

Las disposiciones adicionales cuarta y quinta, como en anteriores Planes Estatales de Vivienda, regulan lo relativo a nuevas posibilidades de cambio de calificación de la «vivienda protegida en venta» a «vivienda protegida en alquiler» y viceversa, así como de descalificación.

La disposición adicional sexta regula la ampliación del periodo de carencia de determinados préstamos a promotores de viviendas protegidas destinadas a la venta. La disposición adicional séptima, por su parte, regula la posible interrupción del periodo de amortización de determinados préstamos convenidos concedidos también a promotores de vivienda protegida. En ambos casos se trata de medidas que sin coste para la administración pública pueden ayudar a aquellos promotores que se encuentren en dificultades.

La disposición adicional octava se hace eco de la preferencia que la región de Murcia establecerá para contribuir a paliar los efectos del seísmo acaecido en Lorca el pasado 11 de mayo de 2011.

La disposición adicional novena concreta los conceptos y denominaciones utilizados en el Real Decreto.

La disposición adicional décima remite la efectividad de las líneas de ayuda de este Real Decreto a la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de una Orden del Ministerio de Fomento.

La disposición adicional undécima determina el límite temporal para la concesión de las ayudas reguladas en el Plan.

La disposición adicional duodécima reduce el plazo exigido de periodo de amortización para supuestos de adquirentes en situación de desempleo que precisen una interrupción temporal del pago de las cuotas del préstamo hipotecario.

La disposición derogatoria única deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

Las disposiciones finales abordan, como suele ser habitual, lo relativo a los títulos competenciales que asisten al Estado, la habilitación para dictar las disposiciones de desarrollo y ejecución que se estimen precisas, y la entrada en vigor del propio real decreto.

Finalmente, la norma se acompaña de un anexo I y un anexo II que contienen el glosario de conceptos utilizados en este Real Decreto y el Modelo tipo del informe de evaluación de los edificios, al que se hace referencia en distintos artículos y que constituye una de las novedades más significativas del nuevo Plan estatal, por cuanto incorpora el análisis de los mismos desde la doble perspectiva de la accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación.

En la elaboración de este real decreto se ha consultado a las comunidades autónomas, a la Federación Española de Municipios y Provincias, y a las asociaciones y organizaciones más representativas del sector.

Así mismo, esta norma ha sido informada por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Fomento, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 5 de abril de 2013,

DISPONGO:

## CAPÍTULO I

## Disposiciones generales

**Artículo 1.** *Objeto y régimen jurídico.*

1. Este real decreto tiene por objeto regular el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016.

2. Las ayudas previstas en el presente Plan Estatal consisten en subsidiaciones de préstamos convenidos y subvenciones orientadas a fomentar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores con dificultades económicas, al fomento de un parque público de vivienda de alquiler, a la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación de zonas urbanas, a la implantación del informe de evaluación de edificios y al fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

3. La concesión de las ayudas se regirá por lo dispuesto en este real decreto y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el Reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación.

**Artículo 2.** *Actuaciones y situaciones subvencionables. Programas del Plan.*

1. Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los programas en que se estructura el Plan, relacionados a continuación, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos, y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

2. El procedimiento de concesión de las ayudas, dentro del crédito disponible, se realizará en régimen de concurrencia competitiva o de concesión directa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, en función del programa de ayuda de que se trate, salvo en el caso de las correspondientes a subsidiación de préstamos convenidos, al consistir en el mantenimiento de las ya existentes.

3. Serán criterios objetivos de otorgamiento de la subvención los requisitos, criterios de selección y priorización, que se establecen con carácter general en este Capítulo y los previstos en el correspondiente programa.

**Artículo 3.** *Gestión de las ayudas del Plan. Convenios de colaboración del Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.*

1. Corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del plan, así como la gestión del abono de las subvenciones, una vez se haya reconocido, por éstas, el derecho de los beneficiarios a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración.

2. El Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán los correspondientes convenios de colaboración, para la ejecución del Plan, cuya duración coincidirá con la vigencia del Plan.

3. En los convenios de colaboración se recogerán con carácter general los extremos previstos en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y necesariamente:

a) La previsión de cantidades a aportar, en cada anualidad, por el Ministerio de Fomento y los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

En el caso de que se contemple la cofinanciación en el marco de los Programas Operativos del FEDER (Fondo Europeo de Desarrollo Regional), se recogerá la modalidad de contribución del FEDER a las actuaciones del Plan, así como todos aquellos aspectos requeridos por la normativa comunitaria para garantizar su subvencionabilidad y control.

b) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su ejecución.

c) Mecanismos de seguimiento y control de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

d) El plan estratégico global que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla proponga, en relación con la ejecución de los distintos programas del Plan, con una estimación del número de actuaciones a financiar anualmente.

e) Los compromisos de información recíproca entre ambas Administraciones sobre las actuaciones financiadas por el Plan, así como los compromisos de información de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, respecto de la actuación de las entidades colaboradoras que participen en la gestión del Plan y de las solicitudes de financiación recibidas y tramitadas.

f) La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida por el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, siendo vicepresidente quien designe el órgano competente de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

La comisión bilateral de seguimiento velará por el adecuado cumplimiento de lo convenido, pudiendo acordar reajustes en las actuaciones inicialmente previstas en los distintos programas, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en la financiación del Plan, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que las reordenaciones que se acuerden, puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Fomento, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2016.

4. En los convenios de colaboración y en los acuerdos de las comisiones bilaterales de seguimiento, se podrá regular e implantar la utilización de bases de datos o de aplicaciones informáticas de uso compartido, a efectos del suministro de información recíproca entre las

distintas Administraciones intervinientes en la ejecución del Plan. En ningún caso se incorporará a dichas bases de datos o aplicaciones informáticas la información recabada de la Administración tributaria en ejecución de lo dispuesto en este Real Decreto.

5. Las resoluciones que se adopten por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla en la gestión de las ayudas del Plan, estarán sometidas al régimen de revisión e impugnación que corresponda, atendiendo a la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y, en su caso, a la normativa propia de cada Comunidad Autónoma.

6. Para financiar las actuaciones contempladas en los Programas de fomento de la regeneración y renovación urbanas y de fomento del parque público de vivienda en alquiler, será precisa la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, con la participación de los Ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

**Artículo 4.** *Colaboración Público-Privada.*

1. De acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del Plan, por las Administraciones competentes para su implantación y gestión se procurará en la mayor medida posible actuar mediante entidades colaboradoras, o mediante otras formas de colaboración público-privada.

2. En los programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, se valorarán especialmente aquellas actuaciones en las que la participación del sector empresarial, con fondos propios, garantice su mayor viabilidad económica. Los mecanismos mediante los que podrán asociarse las Administraciones públicas y las personas físicas o jurídicas privadas para la articulación de su cooperación en estos ámbitos serán los contemplados, específicamente, en el Capítulo VII de este Real Decreto.

**Artículo 5.** *Financiación del Plan.*

1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento, y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas del Plan, en conjunto y por anualidades.

Las dotaciones presupuestarias anuales estarán supeditadas al cumplimiento del límite de gasto no financiero previsto en la Ley General Presupuestaria, constituyendo en todo caso el límite para los compromisos a asumir.

2. La financiación del Plan se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado, de cada año, sin perjuicio de las aportaciones complementarias que puedan realizar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, así como las corporaciones locales.

En caso de que las actuaciones se cofinancien en el marco de los Programas Operativos de FEDER, en los convenios previstos en el artículo 3 se podrá establecer como aportación del Ministerio de Fomento la asignación directa de la ayuda del FEDER a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, entendiéndose, a estos efectos, como equiparable a las consignaciones en los Presupuestos Generales del Estado, a efecto de lo establecido en este real decreto.

3. Entre los distintos programas del Plan, se establece, con carácter general, la siguiente previsión de distribución de las dotaciones presupuestarias anuales:

a) Un máximo del 70% para los programas de ayuda al alquiler de vivienda y de fomento del parque público de vivienda en alquiler.

b) Un máximo del 70% para los programas vinculados con la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, y al programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, dentro de esta asignación, podrán reservarse hasta un máximo de un 10%, para la convocatoria y financiación del Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

c) Un máximo del 3% para el programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

Excepcionalmente, y mediante Acuerdo suscrito, en el seno de la comisión bilateral de seguimiento, entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, podrá acordarse, que esta distribución porcentual de recursos no sea de aplicación, si se justifica que su aplicación dificultaría la optimización de los recursos disponibles para las ayudas.

4. Los recursos del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, atendiendo a los siguientes criterios objetivos:

a) Para los programas de ayuda al alquiler de vivienda y de fomento del parque público de vivienda en alquiler, se atenderá a la población residente con un nivel de renta de hasta 3 veces el IPREM.

b) Para los programas de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas, de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios y del fomento de ciudades sostenibles y competitivas, se atenderá al número de viviendas en edificios predominantemente residenciales, finalizadas antes del año 1981, y al número de viviendas que se ubiquen en edificios de tipología residencial colectiva con más de cuatro plantas sin ascensor.

5. Cuando las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler, rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, cuenten con financiación complementaria de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Fomento podrá reajustar sus aportaciones a lo largo de la vigencia del Plan, aportando una financiación adicional. Esta aportación adicional será proporcional a la que realice la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, hasta un máximo del 30% del presupuesto total de la actuación y tendrá como objeto la financiación de nuevos proyectos subvencionables, de acuerdo con los programas establecidos en este Real Decreto. En todo caso, se garantizará una aportación mínima para todas las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, objetiva y proporcionada, conforme a lo indicado en el apartado anterior, independiente de la existencia o no de cofinanciación.

6. La suma de la ayuda estatal y de las que, en su caso, reciban los beneficiarios de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla o de cualquier otra Administración, entidad u organismo público, nacional o internacional, no podrá superar el coste previsto para la actuación de rehabilitación edificatoria, regeneración, renovación o precio de la promoción de la construcción de viviendas en alquiler de que se trate.

**Artículo 6.** *Beneficiarios.*

1. En cada uno de los capítulos correspondientes de este real decreto se establecen las actuaciones encuadrables en cada programa y los potenciales beneficiarios de las subvenciones, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para los beneficiarios.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

a) Cuando los beneficiarios sean personas físicas, deberán poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal, en España. Cuando sean personas jurídicas, deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, deberá hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas, la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, se atendrá a lo siguiente:

– Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto

sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante o por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad no hubieran presentado declaración, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad.

– La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

– El número de veces del IPREM resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, de un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,70 y 1, según se establezca en el convenio de colaboración correspondiente, y en función del número de miembros de la unidad de convivencia o de otros factores socio-económicos relevantes.

c) Los beneficiarios de ayudas de los programas estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que motivaron tal reconocimiento que pueda determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda.

La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización del solicitante al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla para reclamar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes.

4. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla reconocerá las ayudas que se regulan en los programas de este Real Decreto, teniendo en cuenta los sectores preferentes definidos en la legislación específica, que en cada caso les resulte de aplicación.

5. No podrán obtener la condición de beneficiario de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones o quienes hayan sido sujetos de una revocación, por el órgano competente de alguna Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, de alguna de las ayudas contempladas en éste o en anteriores planes estatales de vivienda por causas imputables al solicitante.

**Artículo 7.** *Entidades colaboradoras.*

1. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras, que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los beneficiarios. Estos fondos, nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la condición de Administración Pública.

Cuando el interesado autorice la cesión de información, en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 6, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información tributaria recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de estas ayudas:

a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público,

b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas,

c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,

d) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección,

e) Las Sociedades cuyo objeto social es la adquisición y promoción de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, tales como las contempladas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

**Artículo 8.** *Órganos competentes para el seguimiento del Plan.*

1. La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo es el órgano superior de cooperación, de carácter multilateral y ámbito sectorial, entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y la Administración del Estado en materia de vivienda, urbanismo y suelo. Estará presidida por el titular del Ministerio de Fomento y su vicepresidente será designado por los consejeros autonómicos con competencias en materia de vivienda, urbanismo y suelo, según lo que se establezca en su reglamento interno.

La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo ajustará sus actuaciones a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y a lo que establezca en su reglamento interno de funcionamiento.

Las sesiones plenarias de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo serán convocadas por su presidente, que podrá invitar a sus reuniones a los representantes de las administraciones públicas o de entidades públicas o privadas que puedan contribuir con sus aportaciones al mejor funcionamiento de la conferencia. En particular, cuando la conferencia aborde cuestiones relacionadas con el presente Plan, podrá convocar como observador a una representación de la Federación Española de Municipios y Provincias.

2. Corresponderá a la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, entre otras funciones, el seguimiento de la implantación y la verificación de los resultados del Plan, proponiendo al Ministerio de Fomento cuantas medidas considere oportunas para su mayor eficiencia, así como acordar los procedimientos necesarios para facilitar la movilidad laboral interterritorial, mediante el mantenimiento de la subvención del programa de ayuda al alquiler de vivienda, cuando el beneficiario traslade su domicilio cambiando de Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla.

3. Corresponderá a la Comisión Multilateral de Vivienda Urbanismo y Suelo, constituida por los Directores Generales competentes en la materia de cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, bajo la presidencia del titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo el seguimiento y evaluación del Plan y la realización de cuantas actuaciones resulten necesarias para su implantación y control. Igualmente, le corresponderá el control del gasto durante el período de vigencia del Plan.

4. Corresponde a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo la presidencia de las comisiones bilaterales de seguimiento, que se celebren entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, contempladas en el apartado 3,f) del artículo 3 de este real decreto.

## CAPÍTULO II

## Programa de subsidiación de préstamos convenidos

**Artículo 9.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto, el mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en los Planes Estatales de Vivienda anteriores que cumplan con el ordenamiento vigente en la materia.

CAPÍTULO III

**Programa de ayuda al alquiler de vivienda**

**Artículo 10.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos.

**Artículo 11.** *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda, con mención expresa de su referencia catastral, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario. Dicha condición deberá acreditarse:

1. En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante la aportación del mismo.
2. En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento de vivienda, el contrato deberá aportarse en el plazo de 30 días desde la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

b) Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:

1. En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante certificado de empadronamiento que acredite, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.
2. En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento de vivienda, el citado certificado de empadronamiento deberá aportarse en el plazo de 30 días desde la resolución de la concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

c) Que los ingresos de las personas que tengan, o vayan a tener, su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, determinados de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2. b) del artículo 6, inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que da acceso a la ayuda establecido en el apartado 5 del artículo 12, o excepcionalmente a 3 veces el IPREM tal y como se recoge en el apartado 7 del citado artículo 12. Estos ingresos se acreditarán mediante los datos que consten en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad de convivencia no hubieran presentado declaración, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de dicha unidad.

d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales.

e) Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar un límite inferior de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la ayuda y una renta mensual inferior, a los establecidos en las anteriores letras c) y d), en función de las circunstancias demográficas o económicas que a su juicio lo aconsejen.

2. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad.

b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

3. Cuando un beneficiario de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de cinco días desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este Real Decreto y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser igual o inferior a la que venía percibiendo.

4. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer requisitos adicionales y criterios de preferencia en la selección de los solicitantes siempre que no incrementen los límites de ingresos máximos para acceder a la subvención ni las cuantías máximas de la ayuda prevista en este programa.

5. La ayuda al alquiler de este programa no se podrá compatibilizar con otras ayudas al alquiler para arrendatarios con escasos recursos económicos, que puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas. No se considerarán afectados por esta incompatibilidad, los supuestos excepcionales en que los servicios sociales de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, aporten un complemento para el pago del alquiler a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad, recogidas en el convenio de colaboración, tales como las unidades de convivencia de más de dos miembros y una renta conjunta inferior a 1,2 veces el IPREM.

6. En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora de las viviendas, podrá acordarse en el convenio de colaboración con la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla que la entidad colaboradora gestione directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler, mediante el correspondiente descuento.

**Artículo 12.** *Gestión, cuantía, plazo y acceso a las ayudas.*

1. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en el convenio de colaboración y en todo caso conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

2. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40% de la renta anual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente, con un límite máximo de 2.400 euros anuales por vivienda.

3. Estas ayudas se abonarán mensualmente por el importe proporcional al montante anual que corresponda, y se concederán por un plazo de doce meses, prorrogables, siempre a solicitud del interesado, por sucesivos periodos de doce meses, hasta la finalización del Plan.

En cualquier caso, la fecha límite para percibir esta ayuda será el 31 de diciembre de 2016, independientemente de que no se hubiese alcanzado el plazo máximo de duración de la subvención o de su prórroga.

4. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla convocarán periódicamente procedimientos de concesión de las ayudas, en los que se valorarán los ingresos de los solicitantes conforme a los criterios y prioridades de valoración que se establecen en los apartados 5 y 6 de este artículo.

5. El límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia (LIUC) que permite el acceso a la ayuda, se expresará en número de veces la cuantía anual del IPREM, y se determinará conforme a las siguientes reglas:

– Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta: la cuantía del IPREM se multiplica por 1.

– Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:

• La primera persona adulta computa 1 vez el IPREM.
• Cada persona adicional de 14 años o más computa 0,5 veces el IPREM.
• Cada persona adicional menor de 14 años computa 0,3 veces el IPREM.

6. La prioridad de los solicitantes se determinará con el mayor resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$1 - IUC/CLIUC$$

Siendo:

IUC = Ingresos, en euros, de la unidad de convivencia.

CLIUC = Cuantía, en euros, del límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que permite el acceso a la ayuda.

7. Excepcionalmente, si las solicitudes presentadas en una convocatoria de la ayuda que cumplan lo señalado en el apartado 5 anterior son inferiores al número de ayudas convocadas, podrán resultar beneficiarias aquellas unidades de convivencia cuyos ingresos no superen 3 veces el IPREM, priorizándose el acceso con la misma fórmula del apartado 6. En todo caso la concesión de las subvenciones estará limitada por el crédito presupuestario que deberá incluirse en la convocatoria de la subvención.

**Artículo 13.** *Control del desarrollo del programa.*

En los convenios de colaboración que ha de suscribir el Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla se recogerá necesariamente, en relación con este programa, lo siguiente:

a) Presupuesto por anualidades, con estimación del número de ayudas anuales.

b) Compromiso presupuestario que, en su caso, vaya a asumir la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla para cofinanciar o complementar la ayuda.

c) Mecanismos de seguimiento y control del cumplimiento del objeto del programa:

1. Remisión mensual al Ministerio de Fomento de las resoluciones de concesión de subvenciones a los solicitantes. Si el Ministerio de Fomento no recibe dicha información mensual de las resoluciones de reconocimiento de la ayuda, no realizará ninguna otra transferencia a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, para cualquier otra subvención de cualquier otro programa de este Plan.

2. Fijación de las obligaciones mínimas de control, entre las que necesariamente estará la de que el beneficiario aporte toda la información sobre otras ayudas que eventualmente haya obtenido para la misma finalidad, y verificar que no se encuentre en ninguna de las circunstancias indicadas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

d) Determinación de los programas, ficheros o aplicaciones informáticas mediante los que se realizará, telemáticamente, el intercambio de información entre las dos administraciones.

e) Obligación de hacer constar la imagen institucional del Ministerio de Fomento en la comunicación de la resolución de la ayuda que se emita al beneficiario; así como en la comunicación de la recepción de la ayuda; todo ello de acuerdo con el Manual de Imagen Institucional, y sin perjuicio de la inclusión de los logos o imágenes institucionales de las restantes Administraciones o entidades participantes.

CAPÍTULO IV

**Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler**

**Artículo 14.** *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento de la creación de un parque público de vivienda protegida para alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública. Esta vivienda, cuya superficie útil no podrá exceder de 90 $m^2$, podrá ser de dos tipos:

a) Vivienda de alquiler en rotación, para ser alquiladas a unidades de convivencia con ingresos totales de hasta 1,2 veces el IPREM, teniendo en consideración los de todos los que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

b) Vivienda de alquiler protegido, para ser alquiladas a unidades de convivencia con ingresos totales entre 1,2 y 3 veces el IPREM, sumando los de todas las personas que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

**Artículo 15.** *Viviendas de alquiler en rotación y de alquiler protegido.*

1. Podrán ser calificadas como viviendas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos que se vayan a destinar, por un plazo de al menos 50 años, en un porcentaje mínimo del 50% del número total de viviendas, al arrendamiento a inquilinos de los referidos en la letra a) del artículo anterior y siempre que el resto de las viviendas se califiquen como de alquiler protegido, de acuerdo con lo indicado en la letra b) del artículo anterior. El régimen de alquiler protegido habrá de mantenerse, igualmente, por un plazo de al menos 50 años desde la calificación definitiva.

2. Las viviendas a que se refiere este artículo habrán de ser edificadas sobre suelos pertenecientes a las Administraciones Públicas o sus entidades dependientes. Éstas deberán cedérselos gratuitamente entre ellas y a las fundaciones públicas o asociaciones declaradas de utilidad pública, o constituir sobre dichos suelos derechos de superficie u otorgar las correspondientes concesiones administrativas, para la promoción de estas viviendas, en las condiciones que, de acuerdo con el régimen jurídico de aplicación, sean establecidas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, o los Ayuntamientos. Cuando la normativa urbanística de aplicación lo autorice, podrán utilizarse con esta finalidad suelos calificados como dotacionales.

Asimismo las empresas públicas podrán destinar suelos de los que sean titulares a la promoción de estas viviendas aun cuando su adquisición no hubiere sido gratuita.

**Artículo 16.** *Beneficiarios de las ayudas. Régimen de prioridad.*

1. Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los siguientes promotores:

a) Las Administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.

b) Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

c) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección.

2. Se considerarán prioritarias las actuaciones en las que la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, o el Ayuntamiento, comprometan cofinanciación, siendo preferentes aquellas en que sea mayor la financiación por vivienda, aportada por dichas Administraciones públicas. A tales efectos, se entenderá que forma parte de dicha financiación la puesta a disposición del suelo con carácter gratuito.

Con la finalidad prevista en el apartado anterior, se firmarán los acuerdos correspondientes en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento.

**Artículo 17.** *Ayudas y procedimiento de concesión de la subvención.*

1. La financiación de este programa, exige la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales entre las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla. Con carácter previo al acuerdo de la comisión bilateral, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento las previsiones de las actuaciones acompañadas de una Memoria-Programa que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

En los acuerdos de las Comisiones Bilaterales de seguimiento participará, en su caso, el Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación.

2. Los promotores de las viviendas podrán obtener una subvención consistente en una ayuda directa, proporcional a la superficie de cada vivienda, hasta un máximo de 250 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda.

La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 30% del coste subvencionable de la actuación, con un límite máximo de 22.500 euros por vivienda; todo ello, con independencia de la financiación complementaria que puedan aportar otras administraciones públicas.

3. El precio del alquiler de las viviendas de alquiler en rotación será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 4,7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda. Dicho precio habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).

4. El precio del alquiler de las viviendas de alquiler protegido será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 6 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda. Dicho precio habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).

5. Previamente al abono de la subvención, el beneficiario, promotor de la actuación, deberá acreditar estar en posesión de:

a) Documento administrativo acreditativo de la cesión gratuita del suelo o de la concesión administrativa, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie, o de titularidad del edificio público a rehabilitar. En el caso de empresas públicas si no son titulares en virtud de cesión gratuita, documento acreditativo de la titularidad.

b) Licencia municipal de obra.

c) Calificación provisional de vivienda de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

d) Certificado de inicio de obra.

6. El beneficiario deberá aportar en el plazo máximo de 22 meses desde la fecha de inicio de obra, que podrá extenderse a 28 meses cuando se trate de promociones de más de 80 viviendas:

a) Certificado final de obra.

b) Calificación definitiva de vivienda de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

7. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención una vez suscrito el Acuerdo de comisión bilateral, en los plazos que en él se establezcan y de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

8. La Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla dispondrá de un plazo máximo de 30 días para hacer efectiva la ayuda al beneficiario, desde que cumpla con todos los requisitos.

9. Las aportaciones de las otras Administraciones públicas intervinientes se fijarán en el Acuerdo de comisión bilateral correspondiente, pudiendo consistir, entre otras formas, en una subvención adicional a la aportada por el Ministerio de Fomento.

**Artículo 18.** *Arrendatarios.*

1. Por los Ayuntamientos, o entidad pública que corresponda, se procederá a seleccionar a los arrendatarios destinatarios de estos alquileres en rotación y protegidos, atendiendo a lo establecido en este Real Decreto y a los criterios que, en su caso, se fijen en los Convenios de colaboración que se suscriban.

2. En todo caso, un 30% de la oferta de las viviendas de alquiler en rotación deberá reservarse, mientras existan solicitudes para ello, a facilitar el acceso a la vivienda a sectores de población que estén siendo atendidos por los servicios sociales de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, de las Corporaciones Locales o de las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

3. Los arrendatarios en régimen de alquiler en rotación podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de ayuda al alquiler, siempre que se cumplan y mantengan los requisitos exigidos en dicho programa y, se cumpla con los requisitos de atención por los servicios sociales, que permitieron su acceso a este programa. Los arrendatarios en régimen de alquiler protegido también podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de ayuda al alquiler, siempre que se cumplan y mantengan los requisitos exigidos en dicho programa.

## CAPÍTULO V

## Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria

**Artículo 19.** *Objeto del programa.*

1. Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de tipología residencial colectiva, que cumplan los siguientes requisitos:

a) Estar finalizados antes de 1981.

b) Que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda.

c) Que, al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

2. Excepcionalmente, se admitirán en este programa edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores:

a) Presenten graves daños estructurales o de otro tipo, que justifiquen su inclusión en el Programa.

b) Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda. La fecha de la recepción de la ayuda se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal extendida en el folio registral de cada una de las fincas que vaya a ser destinada al alquiler. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la devolución de las ayudas obtenidas, con sus correspondientes intereses legales. Esta nota registral podrá ser cancelada a instancia de cualquier titular de un derecho sobre la finca transcurridos 10 años desde su fecha, o mediante el documento que acredite la previa devolución de las ayudas percibidas.

3. Serán objeto de este programa las actuaciones en los edificios indicados que se dirijan a:

a) Su conservación.

b) La mejora de la calidad y sostenibilidad.

c) Realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

**Artículo 20.** *Actuaciones subvencionables.*

1. Se considerarán actuaciones subvencionables para la conservación, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

a) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el «informe de evaluación del edificio» o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

b) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el «informe de evaluación del edificio» o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos comunes, cuando se realicen en edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o protegidos, o situados dentro de conjuntos histórico-artísticos, o cuando no concurriendo dichas circunstancias, se ejecuten simultáneamente con actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa.

c) Las que se realicen en las instalaciones comunes de electricidad, fontanería, gas, saneamiento, recogida y separación de residuos y telecomunicaciones, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

2. Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la calidad y sostenibilidad en los edificios, las siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos. En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

Para resultar subvencionables, el conjunto de actuaciones para el fomento de la calidad y sostenibilidad previsto debe contener, en todo caso, actuaciones de las incluidas en una o

varias de las letras a), b) o c) anteriores, de forma que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30% sobre la situación previa a dichas actuaciones. Para su justificación se podrá utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y de Industria, Energía y Turismo que se encuentran en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. Se considerarán actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, las que adecuen los edificios y los accesos a las viviendas y locales, a la normativa vigente. En particular:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.

d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

4. Todas los actuaciones subvencionables anteriores podrán incluir a los efectos de la determinación del coste total de las obras: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se incluirán, impuestos, tasas o tributos.

**Artículo 21.** *Condiciones particulares de las actuaciones objeto del Programa.*

1. Para la obtención de las ayudas relacionadas en este programa, se requiere que:

a) El edificio cuente con el correspondiente «informe de evaluación» con el contenido que establece el anexo II, cumplimentado y suscrito por técnico competente. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga existente en el Municipio o Comunidad Autónoma, aportase la misma información que dicho informe requiere bastará con su presentación, siempre que esté actualizado. En caso de que la información aportada recoja parcialmente la señalada en el anexo II, se podrá incorporar directamente al informe, debiendo cumplimentarse el resto por un técnico competente.

b) Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización administrativa correspondiente, cuando sea preceptiva.

c) Cuando se trate de actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o mejorar la calidad y sostenibilidad del edificio o edificios que pretendan acogerse al programa, éstos sumen, como mínimo, 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando habiten personas con discapacidad o mayores de 65 años.

d) Se aporte Proyecto de la actuación a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, se justifique en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.

2. El coste subvencionable de la actuación, incluyendo los gastos mencionados en el apartado 4 del artículo 20, no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. A tal efecto en los convenios de colaboración se establecerán criterios y límites para la consideración de estos últimos.

3. Cuando se trate de actuaciones de conservación, tendrán preferencia las actuaciones en las que no más del 60 por 100 de los propietarios de viviendas del edificio estén integrados en unidades de convivencia cuyos ingresos no superen en 6,5 veces el IPREM.

**Artículo 22.** *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas. En los edificios a que se refiere el artículo 19.2,b) podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones propietarias de los inmuebles.

2. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda, al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y locales, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

3. Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 b).

4. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas para rehabilitar edificios que ya lo sean de las ayudas del Programa de fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas, o del Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas regulados, respectivamente, por los capítulos VI y IX de este Real Decreto.

**Artículo 23.** *Tipo y cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable de la actuación correspondiente al edificio o edificios, que comprenderá el coste total de las actuaciones subvencionables en las condiciones establecidas en el artículo 20. En caso de contener actuaciones de más de uno de los tipos indicados, el presupuesto deberá desglosarse de acuerdo a cada una de ellas.

2. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, que no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 $m^2$ de superficie útil de local (12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente) se atendrá a las siguientes condiciones:

a) Se calculará multiplicando, por el número de viviendas y por cada 100 $m^2$ de superficie útil de locales del edificio, que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el registro de la propiedad o en el catastro, las ayudas unitarias establecidas a continuación:

– 2.000 euros para las actuaciones de conservación. En este caso, si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.

– 2.000 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 20.2, o de 5.000 euros, como máximo, si,

en cumplimiento de dichas condiciones, se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.

– 4.000 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

b) La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no podrá superar el 35% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 50%.

c) En cualquiera de los casos anteriores, para poder computar la cuantía establecida por cada 100 $m^2$ de superficie útil de local será necesario que los acuerdos a que se refiere el apartado 1.b) del artículo 21 establezcan que los locales participen en los costes de ejecución de las obras correspondientes.

**Artículo 24.** *Gestión de las subvenciones.*

1. La subvención solo se abonará cuando el beneficiario aporte:

a) El acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.

b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra de rehabilitación correspondiente.

c) El certificado o certificados de inicio de la obra de rehabilitación.

2. El plazo para ejecutar la obra de rehabilitación no podrá exceder de 16 meses, contados desde la fecha que figure en el certificado de inicio de la obra de rehabilitación. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta 18 meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

3. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones de las ayudas a gestionar por estas últimas, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

4. Una vez que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla reconozcan el derecho a la subvención y el beneficiario cumpla con todos los requisitos exigidos para la recepción de la misma, disponen de un plazo máximo de 30 días para hacer efectiva la ayuda al beneficiario de que se trate.

## CAPÍTULO VI

## Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas

**Artículo 25.** *Objeto del programa.*

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados.

Estas obras se realizarán con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

**Artículo 26.** *Actuaciones subvencionables.*

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son las siguientes:

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a la normativa vigente. Se podrán incluir los honorarios de los profesionales, el coste de redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, así como los gastos

derivados de la tramitación administrativa, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

1. Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

2. Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

3. Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

– En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

– En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquéllas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

– En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquéllas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

– En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

c) Obras de demolición y edificación de viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. También serán subvencionables:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes legales de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual, a consecuencia de la correspondiente actuación.

b) Los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste total de las actuaciones subvencionables, incluyendo los gastos mencionados en la letra a) del apartado 1 de este artículo constituirá el presupuesto protegido de la actuación y no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan.

**Artículo 27.** *Condiciones particulares de los ámbitos y actuaciones objeto del programa.*

1. Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este Programa el ámbito y actuación deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) El ámbito de actuación deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente, podrá ser continuo o discontinuo y comprender, al menos, 100 viviendas. No obstante, en los cascos históricos, en los núcleos rurales, en las actuaciones exclusivamente de renovación urbana y otros supuestos excepcionales, el número mínimo de viviendas podrá ser inferior y se fijará en los Acuerdos de Comisión Bilateral con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Al menos un 60% de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda habitual.

2. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones que pretendan financiar con cargo al programa. De estas propuestas, que serán compatibles con el plan estratégico global de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla referido en la letra d del apartado 3 del artículo 3, serán prioritarias las que cumplan, por orden, los siguientes requisitos:

a) Que mediante acuerdo de la Administración competente, se haya impuesto esa actuación, derivada de la necesidad de actuar con carácter integrado sobre ámbitos obsoletos o degradados.

b) Que se trate de una actuación de regeneración urbana integrada, entendiendo por tal la que aúne propuestas de regeneración social, económica y ambiental del ámbito de actuación.

c) Que la actuación afecte a ámbitos incluidos en otros declarados conjuntos históricos, o tengan ya expediente incoado al efecto, según la legislación aplicable. En este caso, deberá contar con un plan especial de conservación, protección, rehabilitación, o figura similar establecida por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, y disponer, al menos, de la aprobación inicial, en el momento de la solicitud.

d) Que la actuación cuente con algún compromiso de cofinanciación de otras Administraciones Públicas.

e) Que la actuación incluya modalidades innovadoras de financiación que garanticen una mayor aportación de fondos privados, sin repercutir directamente sobre los propietarios.

En las Comisiones Bilaterales de seguimiento se suscribirán, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación, los correspondientes acuerdos.

3. Con carácter previo, a la adopción del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, deberá presentarse la siguiente documentación:

a) La delimitación del Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas señalada sobre un plano parcelario a escala adecuada y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos. En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

Se acompañará la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente y los parámetros urbanísticos del ámbito delimitado.

b) Una Memoria-Programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

1.º Un Diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos. También incluirá los objetivos y fines públicos de la actuación.

2.º Un Programa de Acciones Integradas que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica, y las formas de su ejecución y gestión así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

El Programa de Acciones Integradas contendrá un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las acciones y una Memoria que acredite la participación ciudadana en su diseño.

3.º Una Memoria de Viabilidad técnica que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística y otra de Viabilidad Económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la Memoria deberá constar el presupuesto total protegido de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos establecidos en el artículo 26.

4.º El Plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

4. Los edificios y viviendas incluidos en los ámbitos de Regeneración y Renovación Urbanas, deberán cumplir, además de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, las condiciones establecidas en las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 21.

**Artículo 28.** *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación, ya sean las propias Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y los consorcios y entes asociativos de gestión.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

3. No podrán obtener financiación quienes se hayan beneficiado, dentro del ámbito de actuación, de las ayudas del programa de rehabilitación edificatoria.

**Artículo 29.** *Tipo y cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables establecidos en el artículo 26 y no podrá exceder del 35% del coste subvencionable de la actuación.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

– Hasta 11.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación.

– Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

– Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del ámbito), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

A la cantidad resultante del cálculo anterior, se le añadirán:

– Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.

– Hasta 500 euros por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida, para financiar el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social.

3. Las subvenciones de este Programa serán compatibles con cualesquiera otras públicas, siempre y cuando su importe no supere el coste total de la actuación.

**Artículo 30.** *Gestión de las subvenciones.*

1. Para solicitar la financiación prevista en este programa será precisa la aprobación inicial del instrumento urbanístico y de ejecución y equidistribución necesario de los ámbitos de actuación.

2. El reconocimiento de la ayuda por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, requerirá la acreditación previa de la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, o será condicionado a dicha aprobación.

3. El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida:

a) La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva.

b) Certificado de inicio de la obra correspondiente a la licencia municipal de la letra a) anterior.

4. La actuación financiada en su conjunto deberá ejecutarse en un plazo máximo de tres años desde la suscripción del Acuerdo de Comisión Bilateral.

5. En el Acuerdo de Comisión Bilateral se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Fomento, hasta un máximo de tres, sin superar el ejercicio 2016. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en dicho Acuerdo de Comisión Bilateral y, en todo caso, conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

## CAPÍTULO VII

## Disposiciones comunes a los programas de fomento de la rehabilitación edificatoria, de fomento de la regeneración y la renovación urbanas y para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

**Artículo 31.** *Colaboración público-privada.*

1. Las Administraciones públicas y las entidades adscritas o dependientes de las mismas, las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:

a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.

b) Contrato de permuta o cesión de terrenos y/o parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.

c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o partes del mismo.

2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado 1 anterior solo alcanzarán a los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad tal y como establece su legislación específica.

3. Los sujetos privados mencionados en el apartado 1 anterior podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los procedimientos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración o renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos refaccionarios con el objeto de obtener financiación para la ejecución de las correspondientes actuaciones que podrán ser garantizados mediante la anotación preventiva de dichos créditos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en el artículo 59 de la Ley Hipotecaria y 155 de su Reglamento.

**Artículo 32.** *Asociaciones administrativas.*

Las asociaciones administrativas a que se refiere el artículo 31, dependerán de la Administración urbanística actuante, tendrán personalidad jurídica propia de conformidad con lo dispuesto en la Ley que resulte aplicable y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación urbanística y demás legislación patrimonial y de contratación pública que resulte de aplicación.

## CAPÍTULO VIII

## Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios

**Artículo 33.** *Objeto del programa.*

1. El objeto de este programa es el impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión.

2. El informe contendrá, de manera detallada, los aspectos relacionados en el anexo II, en relación con el análisis del estado de conservación del edificio, la determinación de si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad y la certificación de la eficiencia energética.

Cuando, en el municipio o en la Comunidad Autónoma en que se sitúa el edificio objeto de este informe, exista normativa que desarrolle un modelo propio de Inspección Técnica de Edificios, o instrumento análogo, que incluya todos los aspectos que forman parte del anexo II, se admitirá dicho modelo en sustitución de éste, siempre que esté suscrito por técnico competente, se haya cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación y esté actualizado de conformidad con la misma. En los casos en que la información que aporten sólo responda parcialmente al anexo II, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto.

**Artículo 34.** *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial,

que cuenten con el informe de evaluación a que se refiere el artículo anterior antes de que finalice el año 2016.

**Artículo 35.** *Gestión y cuantía de las ayudas.*

1. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla el importe de la subvención, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria, y tal y como se especifique en los convenios de colaboración.

2. Las ayudas consistirán en una subvención, equivalente a una cantidad máxima de 20 euros por cada una de las viviendas de las que conste el edificio, y una cantidad máxima de 20 euros por cada 100 $m^2$ de superficie útil de local, sin que en ningún caso pueda superarse la cantidad de 500 euros, ni el 50% del coste del informe por edificio.

**Artículo 36.** *Condiciones para el otorgamiento de las ayudas.*

Para la obtención de la ayuda, será preciso presentar el Informe de evaluación del edificio, con los contenidos que figuran en el anexo II de este real decreto, debidamente cumplimentado y suscrito por técnico competente. Deberá aportarse también la correspondiente factura de honorarios, original o copia, emitida por el profesional o los profesionales que hubieren realizado el informe.

## CAPÍTULO IX

## Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

**Artículo 37.** *Objeto del programa.*

1. El objeto de este programa es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia, basados en las líneas estratégicas temáticas que se desarrollan en el apartado siguiente.

2. Las líneas estratégicas temáticas que definirán los proyectos que podrán ser objeto de convocatoria pública, serán las siguientes, sin perjuicio de que dichas convocatorias puedan perfilarlas:

a) Mejora de barrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana integrada, en tejidos de bloque construidos en el periodo comprendido entre 1940 y 1980, en las que destaquen aspectos de incremento de la eficiencia energética y la mejora de la accesibilidad de los edificios, recualificación del espacio público, dotación de nuevos equipamientos e impulso de la cohesión social y la actividad económica.

b) Centros y cascos históricos: Actuaciones predominantemente de regeneración en centros históricos urbanos y cascos rurales, incluyendo actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales y otro uso que cuenten con algún grado de protección patrimonial, mejora del espacio público e impulso de la cohesión social y la revitalización económica.

c) Renovación de áreas funcionalmente obsoletas: Actuaciones sobre tejidos con severas condiciones de obsolescencia funcional e inadecuación desde el punto de vista urbanístico y edificatorio, en los que se proponga su renovación funcional y recualificación con usos mixtos, que incluyan actividades económicas.

d) Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda: Actuaciones para la erradicación de la vivienda con deficiencias graves en seguridad, salubridad y habitabilidad, ubicada en tejidos de urbanización marginal, acompañadas de programas sociales.

e) Ecobarrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana en áreas residenciales en las que destaque el impulso de la sostenibilidad ambiental en los edificios y en los espacios públicos.

f) Zonas turísticas. Actuaciones de regeneración, esponjamiento y renovación urbanas en zonas turísticas con síntomas de obsolescencia o degradación, sobrecarga urbanística y ambiental o sobreexplotación de recursos y que planteen una mejora y reconversión de las mismas hacia un modelo turístico más sostenible, competitivo y de mayor calidad.

3. Los proyectos que se refieran a las líneas estratégicas temáticas contenidas en el apartado anterior deberán circunscribirse a un único término municipal, contener la

delimitación precisa del área de actuación, que tendrá carácter homogéneo y continuidad geográfica, con la descripción de la situación urbanística y social de la misma. Asimismo deberán justificar la conveniencia de la propuesta de actuación, e incluir una memoria descriptiva de la misma y de viabilidad técnica y económica de la actuación, y adjuntar un presupuesto estimativo, desglosado por tipos de actuaciones, así como un calendario previsible de ejecución.

4. Los proyectos serán seleccionados mediante un procedimiento abierto y en régimen de concurrencia competitiva, por medio de las oportunas convocatorias realizadas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, y cuyo procedimiento de concesión se regirá por lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

**Artículo 38.** *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa a que se refiere el artículo 37.1, las Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios, los consorcios y entes asociativos de gestión. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste que cada uno de ellos deba soportar.

En ningún caso podrán obtener financiación correspondiente a este programa quienes se hayan beneficiado, dentro del mismo ámbito, de las ayudas de los programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

**Artículo 39.** *Tipo y cuantía de la ayuda.*

La ayuda consistirá en una subvención para financiar un máximo del 40% del coste subvencionable de la actuación, sin superar los importes establecidos para cada caso, en el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana, por aplicación directa o por asimilación.

El coste subvencionable de la actuación no podrá exceder de los precios medios de mercado aplicables al caso. A tal efecto en los convenios de colaboración se establecerán criterios y límites para la consideración de estos últimos.

**Artículo 40.** *Gestión de las subvenciones.*

1. La gestión de las subvenciones corresponderá a las Comunidades Autónomas, que comunicarán al Ministerio de Fomento la convocatoria y la correspondiente resolución de cada uno de los concursos, en el plazo de un mes a contar desde la publicación de ambas actuaciones.

2. La actuación financiada en su conjunto deberá ejecutarse en el plazo máximo de tres años.

3. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla el importe de la subvención conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

## CAPÍTULO X

## Programa de apoyo a la implantación y gestión del plan

**Artículo 41.** *Objeto del programa.*

El programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan recoge las condiciones básicas de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas informáticos para el control y gestión de las relaciones entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla en el desarrollo del Plan.

**Artículo 42.** *Tipo y cuantía de las ayudas.*

El Ministerio de Fomento podrá emplear parte de los recursos presupuestarios asignados al Plan para dotarse de sistemas informáticos para la gestión, el seguimiento y control del

mismo, que faciliten el intercambio de datos e información con los sistemas propios de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

## CAPÍTULO XI

## Control y evaluación

**Artículo 43.** *Reasignación de recursos.*

La no justificación en tiempo y forma del gasto y la aplicación de los fondos transferidos con anterioridad, así como el incumplimiento de plazos establecidos para la gestión de actuaciones subvencionables, serán causa de la reasignación de los correspondientes recursos, dentro de los límites señalados en este Real Decreto. A tal efecto los convenios de colaboración que suscriba el Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla especificarán los plazos y condiciones de aplicación.

**Artículo 44.** *Control del Plan Estatal.*

1. Una vez vencido el trimestre natural, y antes del día 10 del mes siguiente, se enviará por cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla un informe (o archivo informático o por acceso a aplicaciones informáticas compartidas) en el que se recojan los siguientes datos:

a) Número de solicitudes recibidas por cada programa, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.
b) El número de beneficiarios a los que se les ha concedido las ayudas en cada uno de los programas desglosado por provincias y municipios, nivel de renta, así como el importe de la subvención que le corresponde abonar a cada uno de ellos.
c) Número de beneficiarios del programa de ayuda al alquiler que están disfrutando de una vivienda construida al amparo del programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
d) Las entidades colaboradoras que participan y en qué programas.
e) Relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable.

2. Además de lo establecido en el apartado anterior, cada Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla deberán certificar:

a) Que han realizado las consultas oportunas para constatar que los beneficiarios de las ayudas, o bien no son perceptores de otro tipo de subvención, o bien son perceptores de subvenciones complementarias a las recogidas en el Plan Estatal, indicando cuales son.
b) Que han realizado las consultas oportunas para constatar que todos los beneficiarios están al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

**Artículo 45.** *Evaluación del Plan Estatal.*

Con independencia del control descrito en el artículo anterior, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, deberán presentar al Ministerio de Fomento un Informe de Evaluación Anual relativo al desarrollo de los Programas en su ámbito territorial y conforme a lo establecido en el Convenio de colaboración correspondiente y ello, sin perjuicio de lo previsto en el apartado sexto.2 del artículo 86 de la Ley General Presupuestaria.
El Informe de Evaluación Anual se presentará al Ministerio de Fomento en el primer trimestre del año siguiente al que es objeto de evaluación, y en él se debe incluir un resumen de la información anual por programas, y un análisis de dicha información. En dicho informe deberá incluirse la variable de sexo en las estadísticas y recogida de datos realizadas.

**Artículo 46.** *Cumplimiento.*

Si la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo no recibe o tiene acceso a la documentación necesaria sobre cada uno de los programas, ni la relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable, ni los informes trimestrales o de Evaluación Anual, el Ministerio de Fomento paralizará las correspondientes transferencias de fondos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, hasta la recepción completa de dicha información.

También se paralizarán las transferencias de fondos cuando la información recibida evidencie incumplimiento del Real Decreto, del Convenio de Colaboración correspondiente y en todo caso de incumplimiento conforme al ordenamiento jurídico de aplicación.

**Disposición adicional primera.** *Justificación de pago.*

Una vez transcurrido el plazo fijado para la presentación de la justificación de las subvenciones, el Ministerio de Fomento podrá no transferir a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla las ayudas establecidas en este Plan Estatal, en el caso, de que no se encuentren al corriente en la justificación del pago y de la correcta aplicación de los importes ya transferidos que tengan pendientes de justificar correspondientes al Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 y anteriores.

**Disposición adicional segunda.** *Compensación de ayudas.*

A los efectos de lo dispuesto en la regla 5 del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a Planes Estatales de Vivienda, transferidos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

El Ministerio de Fomento podrá compensar con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, los importes que les hubiere adelantado cuyo pago esté pendiente de justificación, con las cantidades pendientes de transferencia, en concepto de subvención, que ya hubieran sido justificadas, sea cual sea la línea y naturaleza de la subvención y el plan estatal al que correspondan. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla de justificar el pago de la totalidad de las subvenciones percibidas.

**Disposición adicional tercera.** *Vivienda Protegida.*

A partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto, y sin perjuicio de las situaciones jurídicas creadas al amparo de anteriores normativas aplicables, se entenderá por vivienda protegida, a los efectos de lo establecido en la normativa estatal, toda aquella que cuente con la calificación correspondiente de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, por cumplir los requisitos de uso, destino, calidad, precio máximo establecido (tanto para venta como para alquiler) y, en su caso, superficie y diseño, así como cualesquiera otros establecidos en la normativa correspondiente.

En todo caso habrán de cumplir como mínimo con los requisitos siguientes:

– La vivienda protegida deberá destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino.

– Deberán contar con un precio máximo de venta de la vivienda protegida en venta o un alquiler máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler.

– Disponer de una superficie útil máxima de 90 $m^2$, sin incluir, en su caso, una superficie útil máxima adicional de 8 $m^2$ para trasteros anejos y de otros 25 $m^2$ destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

**Disposición adicional cuarta.** *Régimen especial de cambio de calificación de vivienda protegida en venta, a vivienda protegida en alquiler, y de descalificación de vivienda protegida en venta, de las promociones de viviendas protegidas de los Planes Estatales de Vivienda.*

1. Se podrá modificar la calificación provisional o definitiva de las viviendas protegidas para venta, procedentes de promociones de viviendas protegidas acogidas a financiación de los Planes Estatales de Vivienda, como vivienda protegida en alquiler. Esta recalificación no afectará al préstamo convenido, otorgado en su día y no legitimará la obtención de nuevas ayudas estatales, si bien, conllevará para las viviendas recalificadas, la adopción del régimen de vivienda protegida y condiciones propias de su uso para alquiler, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, de conformidad con el plan estatal de aplicación.

2. Excepcionalmente, durante el plazo máximo de tres años, se podrán descalificar las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación y destinadas a la venta, siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su calificación definitiva, y concurran las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que puedan determinar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla:

a) Haber sido sometidas al procedimiento de selección de adquirentes o adjudicatarios correspondientes y haber resultado desierto aquél, como mínimo en un 80% del total de las viviendas.

b) Hallarse situadas en un ámbito territorial específico en el que pueda acreditarse con datos objetivos y de manera fehaciente, que existen suficientes viviendas procedentes de la promoción libre, de similares características, tamaño y precio, terminadas en los últimos dos años, y sin vender.

3. La resolución de recalificación o descalificación a que hacen referencia los apartados anteriores deberá acordar lo que corresponda en relación con la devolución, en su caso, de las ayudas estatales percibidas. Dentro de éstas estarán, en todo caso, la totalidad de las ayudas económicas directas percibidas, el importe de las bonificaciones y de las exenciones tributarias y los intereses legales correspondientes a ambas.

Las correspondientes resoluciones se comunicarán al Ministerio de Fomento en el plazo máximo de 10 días y al Registro de la Propiedad competente, a fin de solicitar su constancia en los folios registrales de las fincas afectadas, en la forma y con los requisitos y efectos legalmente previstos.

**Disposición adicional quinta.** *Régimen especial de cambio de calificación de vivienda protegida en alquiler a vivienda protegida en venta.*

1. Se podrá modificar la calificación definitiva de las viviendas protegidas para alquiler, procedentes de promociones de viviendas protegidas, acogidas a financiación de los Planes Estatales de Vivienda, como vivienda protegida en venta.

La recalificación no afectará al préstamo convenido otorgado como viviendas protegidas para el alquiler y en ningún caso, supondrá la obtención de nuevas ayudas económicas estatales.

Esta recalificación conllevará para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario la interrupción de las ayudas y la devolución parcial de las mismas.

2. La Administración General del Estado solo exigirá la devolución parcial de las ayudas económicas estatales recibidas de conformidad con las siguientes reglas:

a) Se devolverá la parte proporcional de la subvención recibida correspondiente a los años de calificación en régimen de alquiler, no cumplidos.

b) Se dejará de percibir la subsidiación al préstamo convenido, desde la fecha de la modificación de la calificación y no procederá devolución alguna de las ayudas estatales de subsidiación al préstamo, recibidas con anterioridad a dicha fecha.

3. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, deberán notificar al Ministerio de Fomento en el plazo máximo de 10 días, las modificaciones de calificación

permitidas por esta disposición, con mención expresa de la subvención percibida y del plazo en régimen de alquiler no cumplido.

**Disposición adicional sexta.** *Prórroga del periodo de carencia de los préstamos a promotores de viviendas destinadas a la venta. Plan estatal 2005-2008.*

El artículo 44, apartado 1.b) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, contempla la posibilidad de ampliación del periodo de carencia hasta 4 años, desde la formalización del préstamo, que obtengan los promotores de viviendas de nueva construcción destinadas a la venta y calificadas provisionalmente como protegidas.

Este plazo queda prorrogado hasta un total de 10 años siempre y cuando cuente con la autorización de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la entidad de crédito.

**Disposición adicional séptima.** *Interrupción del periodo de amortización de los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los Planes Estatales de Vivienda.*

Los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los Planes Estatales, que se encuentren a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto en periodo de amortización del capital, podrán interrumpir dicho periodo, durante un plazo de hasta 3 años, siempre y cuando cuenten con la autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad de la entidad financiera acreedora. Durante este periodo el prestatario solo hará frente al pago de los intereses correspondientes.

Esta interrupción del periodo de amortización, en el caso de los préstamos convenidos para promotores de vivienda protegida en alquiler está condicionada a la renuncia, desde la fecha de la interrupción, a las ayudas de subsidiación que les restara por percibir.

En ambos casos las entidades financieras colaboradoras dispondrán del plazo máximo de 10 días para notificar al Ministerio de Fomento la formalización de las referidas interrupciones.

**Disposición adicional octava.** *Lorca.*

En el Convenio de colaboración que se suscriba con la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se dará preferencia a las actuaciones a realizar en el municipio de Lorca para contribuir a paliar los efectos del seísmo acaecido el 11 de mayo de 2011, especialmente en los programas de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas.

**Disposición adicional novena.** *Conceptos y denominaciones utilizados en este real decreto.*

1. Los conceptos utilizados en este real decreto se entenderán en el sentido expuesto en el glosario incluido como anexo al mismo.

2. A los efectos de los convenios de colaboración que celebre el Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución de este Plan, se entenderán financiables las actuaciones protegidas que cumplan todas las condiciones y requisitos para ellas previstas en este real decreto, con independencia de la denominación que reciban en la normativa autonómica.

**Disposición adicional décima.** *Efectividad de las líneas de ayuda del Plan.*

La efectividad de las líneas de ayuda previstas en este real decreto, se determinará mediante la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de una Orden del Ministerio de Fomento.

**Disposición adicional undécima.** *Límites temporales a la concesión de ayudas.*

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán conceder ninguna ayuda de las recogidas en este real decreto.

Asimismo, la concesión de las ayudas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberá ser notificada al Ministerio de Fomento con anterioridad al 31 de diciembre de 2016.

**Disposición adicional duodécima.** *Prórroga de la reducción del plazo de amortización para supuestos de desempleo.*

Hasta el 31 de diciembre de 2016, las tres anualidades de amortización del préstamo, exigidas para poder interrumpir el periodo de amortización, en el supuesto que establece el apartado 5 del artículo 42 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se reducirán a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas en el marco de planes estatales de vivienda.

**Disposición derogatoria única.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

**Disposición final primera.** *Títulos competenciales.*

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, excepto el apartado 2.b del artículo 19 que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

**Disposición final segunda.** *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

1. Se habilita al titular del Ministerio de Fomento para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto.

2. El titular del Ministerio de Fomento podrá concretar la cuantía de las subvenciones susceptibles de otorgamiento, dentro de los límites de este real decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan.

En ningún caso estas modificaciones podrán afectar a subvenciones ya otorgadas, sin perjuicio de los reintegros que en su caso se acuerden.

3. Asimismo el titular del Ministerio de Fomento podrá modificar el contenido y determinaciones del modelo tipo de informe de evaluación de los edificios previsto en el anexo II.

**Disposición final tercera.** *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

## ANEXO I

### Glosario de conceptos utilizados en este real decreto

Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

Órgano colegiado preparatorio de las reuniones de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, que realiza funciones de seguimiento del Plan, y está constituido por los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el

Plan con el Ministerio de Fomento, bajo la presidencia del titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, de dicho Ministerio.

Comisiones Bilaterales de seguimiento del Plan.

Son las comisiones de seguimiento que se celebran entre el Ministerio de Fomento y cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que participen en el Plan, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por ambas partes al amparo del Plan.

Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

Las conferencias sectoriales vienen definidas y reguladas por el artículo 5, apartados 3, 4 y 5, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y consisten en órganos de cooperación de composición multilateral y de ámbito sectorial que reúnen a miembros del Gobierno, en representación de la Administración General del Estado, y a miembros del Consejo de Gobierno, en representación de las Administraciones de las Comunidades Autónomas. Cada Conferencia Sectorial establecerá su propio régimen en el correspondiente acuerdo de institucionalización y en su reglamento interno.

Unidad de Convivencia.

Se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

Persona Adulta.

Son personas adultas para las menciones que se realizan en este Plan, aquellas que sean mayores de edad según nuestro ordenamiento jurídico.

Sectores preferentes.

Se consideran sectores preferentes aquellos que vienen definidos en la legislación específica, que sin perjuicio de los nuevos que se puedan regular o que determinen las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, son los siguientes:

• Familias numerosas: en virtud de lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas y su normativa de desarrollo.
• Mujeres víctimas de violencia de género: en virtud de lo establecido en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género.
• Personas con discapacidad: en virtud de lo regulado en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y el Convenio marco de colaboración entre la Administración General del Estado y el CERMI (Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad).
• Personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias: en virtud de lo establecido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
• Víctimas del terrorismo: en virtud de lo establecido en la Ley 29/2011, de 22 de septiembre, de Reconocimiento y Protección Integral a las Víctimas del Terrorismo.
En este caso, quedarán exonerados de la aplicación del umbral de renta familiar o de la unidad de convivencia las personas que hayan sufridos daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista; el cónyuge o persona que haya viviendo con análoga relación de afectividad, al menos los dos años anteriores, de las víctimas fallecidas en actos terroristas, sus hijos y los hijos de los incapacitados; así como los amenazados. La acreditación de la condición de víctima o de amenazado requerirá de la aportación de resolución del Ministerio del Interior o de sentencia judicial firme.

Asimismo, en caso de empate entre los posibles beneficiarios de las ayudas, tendrán preferencia las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la

actividad terrorista, el cónyuge o persona que haya vivido con análoga relación de afectividad, al menos los dos años anteriores, de las víctimas fallecidas en actos terroristas, sus hijos y los hijos de los incapacitados, así como los amenazados. La acreditación de la condición de víctima o de amenazado requerirá de la aportación de resolución del Ministerio del Interior o de sentencia judicial firme.

Familias numerosas.

Las así consideradas por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de seguridad social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Es el indicador definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

Ingresos familiares.

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan y para determinar su cuantía. Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las referidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Subsidiación de préstamos convenidos.

Ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el período de carencia), y que consiste en el abono a éste último, por parte del Ministerio de Fomento, de una cuantía, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario.

Viviendas protegidas.

Son las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto o en el Real Decreto correspondiente al Plan estatal que sea de aplicación. Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que se determine expresamente.

Coste subvencionable de la actuación.

Coste total de la actuación, incluyendo coste de ejecución material, honorarios profesionales, beneficio industrial, costes notariales y de registro y gastos generales y de gestión, excluidos impuestos, tasas y tributos.

## ANEXO II

### Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

*Datos generales del edificio*

| A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | | |
|---|---|---|
| Tipo de vía: | Vía: | |
| Nº: | Piso/Letra: | C.P: |
| Población: | Provincia: | |
| Ref. Catastral: | | |
| Otras Ref. Catastrales y Observaciones(1): | | |
| El edificio objeto del presente informe es: | ☐ Un único edificio<br>☐ Una parte (bloque, portal…) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto<br>☐ Otro caso: | |
| Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas: | ☐ No<br>☐ Sí, indicar cuáles: | |

(1) Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro una misma parcela catastral, etc.

| B. DATOS URBANÍSTICOS | |
|---|---|
| Planeamiento en vigor: | Clasificación: |
| Ordenanza: | Nivel de protección: |
| Elementos protegidos: | |

| C. DATOS DE PROPIEDAD (2) | | |
|---|---|---|
| Régimen jurídico de la propiedad: | ☐ Comunidad de propietarios<br>☐ Varios propietarios | ☐ Propietario único<br>☐ Otros: |
| Titular: | | NIF/CIF: |
| Dirección: | | |
| C.P: | Población: | Provincia: |
| Tlfno. Fijo: | Tlfno. Móvil: | E-Mail: |
| Representante: | | En condición de: |
| NIF/CIF: | Dirección: | |
| C.P: | Población: | Provincia: |
| Tlfno. Fijo: | Tlfno. Móvil: | E-Mail: |

(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de éste o de la comunidad correspondiente.

| D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME | | |
|---|---|---|
| Técnico: | | NIF/CIF: |
| Titulación: | | |
| Colegio Oficial: | | Nº Colegiado: |
| Dirección: | | |
| C.P: | Población: | Provincia: |
| Tlfno. Fijo: | Tlfno. Móvil: | E-Mail: |

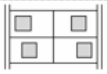
| E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie parcela ($m^2$): | Superficie construida ($m^2$): | | Altura sobre rasante (m): |
| Uso característico/principal del edificio: | ☐ Residencial público<br>☐ Docente<br>☐ Sanitario | ☐ Residencial privado<br>☐ Comercial<br>☐ Otro: | ☐ Administrativo<br>☐ Industrial |
| Nº total de plantas sobre rasante: | | Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal: | |
| Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios: | | Uso(s) secundario(s): | |
| Nº total de plantas bajo rasante: | | Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal: | |
| Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios: | | Uso(s) secundario(s): | |
| Nº total de viviendas: | | Superficie media ($m^2$): | |
| Nº total de locales: | | Superficie media ($m^2$): | |

| | |
|---|---|
| Nº total de plazas de aparcamientos: | Superficie media ($m^2$): |
| Nº total de trasteros: | Superficie media ($m^2$): |
| Año de construcción: | Referencia[3]: |
| Año de rehabilitación integral: | Referencia[3]: |

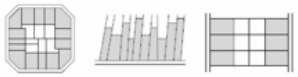
(3) Aportar la referencia a partir de la cual se obtiene el dato "año" del edificio. En su caso, indicar "Estimación".

Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio[4]:

☐ Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto:



☐ Edificación entre medianeras/adosada/ edificación en manzana cerrada:



Tipología edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales [4].

| | |
|---|---|
| Un solo núcleo de escaleras:<br>☐ Sin ascensor<br>☐ Con 1 ascensor<br>☐ Con 2 o más ascensores<br><br>Nº medio de viviendas por planta: | Dos o más núcleos de comunicación vertical:<br>Nº total de escaleras :<br>Nº total de ascensores:<br>Nº total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo:<br>Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor:<br>Nº medio de viviendas por planta: |

(4) Optar por la que describa mejor la forma de implantación del edificio.

## F. ARCHIVOS GRÁFICOS

Se acompañará el presente documento con al menos un plano de situación del edificio y hasta tres fotografías en color que identifiquen el mismo. Formato mínimo 10x15 cm o resolución mínima 300 ppp.

## G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA

A continuación, indique la documentación administrativa complementaria de que dispone el edificio, por ejemplo: Licencia de Obras, Licencia de Ocupación, Licencia de Actividad, Expediente de Disciplina, Expediente de Ruina u Orden de ejecución entre otras:

| | |
|---|---|
| **Nombre del documento Nº1:** | |
| Fecha: | Alcance: |
| Técnico responsable: | |
| Observaciones: | |
| **Nombre del documento Nº2:** | |
| Fecha: | Alcance: |
| Técnico responsable: | |
| Observaciones: | |
| **Nombre del documento Nº3:** | |
| Fecha: | Alcance: |
| Técnico responsable: | |
| Observaciones: | |
| **Nombre del documento Nº4:** | |
| Fecha: | Alcance: |
| Técnico responsable: | |
| Observaciones: | |

## H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS

### CIMENTACIÓN

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sistemas de contención** | ☐ Muro de piedra<br>☐ Muro de fábrica ladrillo | ☐ Muro de fábrica bloque<br>☐ Muro hormigón armado | ☐ Muro pantalla<br>☐ Se desconoce/ Otro: |
| **Cimentación superficial** | ☐ Zapatas, zanjas, pozos mampostería | ☐ Zapatas o zanjas hormigón | ☐ Losa<br>☐ Se desconoce/ Otro: |
| **Cimentación profunda** | ☐ Pilotes | ☐ Pantallas | ☐ Se desconoce/ Otro: |
| *Observaciones:* | | | |

| ESTRUCTURA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Estructura vertical** | Muros de carga:<br>☐ De piedra<br>☐ De hormigón armado<br>☐ De adobe<br>☐ De tapial<br>☐ De fábrica ladrillo<br>☐ De bloque cerámico<br>☐ De bloque hormigón<br>☐ Con entramado de madera | | Pilares:<br>☐ De ladrillo<br>☐ De fundición<br>☐ De acero<br>☐ De hormigón armado | ☐ Se desconoce/ Otro: |
| **Estructura horizontal Planta Tipo** | Estructura principal (vigas):<br>☐ De madera<br>☐ Metálicas<br>☐ De hormigón armado | Forjado (Elementos secundarios, viguetas):<br>☐ De madera<br>☐ Metálica<br>☐ De hormigón armado | Forjado (Entrevigado):<br>☐ Tablero<br>☐ Revoltón<br>☐ Bovedilla cerámica<br>☐ Bovedilla hormigón | ☐ Forjado reticular<br>☐ Losa hormigón<br>☐ Se desconoce/ Otro: |
| **Estructura horizontal Suelo. Planta en contacto con terreno** (5) | Forjado:<br>☐ Idéntico al de P.Tipo<br>☐ Diferente al de P.Tipo | Forjado Sanitario:<br>☐ Idéntico al de P.Tipo<br>☐ Diferente al de P.Tipo | ☐ Solera | ☐ Se desconoce/ Otro: |
| **Estructura de cubierta** | Forjado horizontal y:<br>☐ Capa formación pte.<br>☐ Tabiquillos+tablero<br>Forjado inclinado:<br>☐ Hormigón armado<br>☐ Otro: | Cerchas, pórticos:<br>☐ Vigas hormigón armado+tablero<br>☐ Vigas metálicos +tablero<br>☐ Vigas madera +tablero | ☐ Tablero cerámico<br>☐ Tablero madera<br>☐ Chapa/Sandwich | ☐ Se desconoce/ Otro: |
| *Observaciones:* | | | | |

(5) Describir el sistema constructivo de la estructura que forma el suelo de la Planta Baja, o planta –n, si el edificio tiene –n plantas de sótano.

| CERRAMIENTOS VERTICALES Y CUBIERTAS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Fachada principal**<br>Superficie ($m^2$):<br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total: | Acabado Visto en Fachada Principal:<br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:<br>☐ Mampostería<br>☐ Sillería<br>☐ Fábrica ladrillo<br>☐ Fábrica bloque cerámico<br>☐ Fábrica bloque hormigón<br>☐ Panel prefabr. hormigón<br>☐ Panel Metálico/Sandwich<br>☐ Otros: | | Acabado Revestido en Fachada Principal:<br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:<br>☐ Enfoscado y pintado<br>☐ Revoco<br>☐ Mortero monocapa<br>☐ Aplacado cerámico<br>☐ Chapado piedra<br>☐ Chapado metálico<br>☐ Otros : | |
| | Dispone de Cámara de Aire: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce | | Dispone de aislamiento térmico: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce | |
| **Otras fachadas, fachadas a patios, y medianerías** (6)<br>Superficie ($m^2$):<br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total: | Acabado Visto en Otras Fachadas:<br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:<br>☐ Mampostería<br>☐ Sillería<br>☐ Fábrica ladrillo<br>☐ Fábrica bloque cerámico<br>☐ Fábrica bloque hormigón<br>☐ Panel prefabr. hormigón<br>☐ Panel Metálico/Sandwich<br>☐ Otros: | | Acabado Revestido en Otras Fachadas:<br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:<br>☐ Enfoscado y pintado<br>☐ Revoco<br>☐ Mortero monocapa<br>☐ Aplacado cerámico<br>☐ Chapado piedra<br>☐ Chapado metálico<br>☐ Otros : | |
| | Dispone de Cámara de Aire: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce | | Dispone de aislamiento térmico: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce | |
| **Carpintería y vidrio en huecos**<br>Superficie ($m^2$):<br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total: | Tipo de carpintería predominante:<br>☐ Madera<br>☐ Acero<br>☐ Aluminio<br>☐ PVC<br>☐ Otros: | | Tipo de vidrio predominante:<br>☐ Simple<br>☐ Doble acristalamiento<br>☐ Triple acristalamiento<br>☐ Con capa bajo emisiva<br>☐ Con capa de control solar | |
| **Azotea/Cubierta plana**<br>Superficie ($m^2$):<br>% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total: | ☐ Transitable<br>☐ No transitable<br>Dispone de aislamiento térmico:<br>☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce<br>Dispone de lámina impermeabilizante:<br>☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce | **Cubierta inclinada**<br>Superficie ($m^2$):<br>% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total: | ☐ Teja árabe<br>☐ Teja plana u otra<br>☐ Teja cemento<br>☐ Pizarra<br>☐ Fibrocemento<br>☐ Asfáltica<br>☐ Chapa acero<br>☐ Chapa cobre/zinc<br>Dispone de aislamiento térmico:<br>☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce | |
| *Observaciones:* | | | | |

(6) Indicar la información correspondiente a otros cerramientos que no formen parte de la fachada principal y que supongan un mayor % sobre el resto de la superficie total de cerramientos verticales.

| INSTALACIONES DEL EDIFICIO | | |
|---|---|---|
| **Saneamiento Evacuación de aguas** | ☐ No dispone de Sistema de Evacuación<br>☐ Dispone de Sist. Evacuación a red de alcantarillado público<br>☐ Dispone de Sist. de Evacuación propio (fosa séptica, etc). | ☐ Bajantes Vistas ☐ Bajantes Empotradas<br>☐ Otro:<br>☐ Colectores Vistos ☐ Colectores Enterrados<br>☐ Otro: |
| **Abastecimiento de agua** | ☐ No dispone de Sistema de Abastecimiento de Agua<br>☐ Dispone de conexión a Red de Abastecimiento público<br>☐ Dispone de Captación propia (pozo, bomba, etc.) | ☐ Contador único para todo el edificio<br>☐ Contadores individuales por vivienda/local<br>☐ Contadores individuales centralizados |
| **Instalación eléctrica** | El edificio dispone (instalación eléctrica elementos comunes):<br>☐ De Caja General de Protección (CGP)<br>☐ De Interruptor Diferencial<br>☐ De Interruptor Automático al inicio de los circuitos de servicios comunes<br>☐ De fusible al inicio de las derivaciones individuales a viviendas o locales<br>☐ Otros: | ☐ Contador único para todo el edificio<br>☐ Contadores individuales por vivienda/local<br>☐ Contadores individuales centralizados |
| **Calefacción** | ☐ Se dispone de sistema de Calefacción Colectiva/Central:<br>☐ Caldera comunitaria<br>☐ Bomba de calor<br>☐ Otro:<br>Combustible Calefacción Colectiva/Central:<br>☐ GLP ☐ Electricidad<br>☐ Gasóleo ☐ Leña/biomasa<br>☐ Gas Natural ☐ Otros | En caso contrario, indicar:<br>% de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de Calefacción:<br>% viviendas con Caldera(Gas canalizado):<br>Indicando: ☐ Propano ☐ Gas Natural<br>% viviendas con Caldera Gasóleo:<br>% viviendas con Calefacción electrica:<br>Indicando: ☐ Bomba de calor ☐ Radiadores<br>% con Otros: |
| **Agua Caliente Sanitaria ACS** | ☐ El edificio dispone de sistema de ACS Central:<br>Combustible para producción ACS:<br>☐ GLP ☐ Electricidad<br>☐ Gasóleo ☐ Leña/biomasa<br>☐ Gas Natural ☐ Otros<br>☐ El edificio dispone de captadores solares para la producción de ACS | En caso contrario, indicar:<br>% de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de producción de ACS:<br>% viviendas con Calentadores (Gas canalizado):<br>Indicando: ☐ Propano ☐ Gas Natural<br>% viviendas con Calentadores (Gas embotellado):<br>Indicando: ☐ Propano ☐ Butano<br>% viviendas con Calentadores eléctricos:<br>% con Otros: |
| **Gas canalizado para instalaciones domésticas** | % de viviendas/locales que disponen de acometida a red de distribución canalizada de gas para uso doméstico:<br>☐ Propano<br>☐ Gas Natural | ☐ Contadores individuales por vivienda/local<br>☐ Contadores individuales centralizados |
| **Refrigeración** | ☐ El edificio dispone de sistema colectivo de Refrigeración:<br>☐ Con torre de enfriamiento<br>☐ Sin torre de enfriamiento | En caso contrario, indicar:<br>% de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de refrigeración (aire acondicionado):<br>Nº aparatos de aire acondicionado vistos en fachadas: |
| **Ventilación y renovación de aire** | El edificio dispone de los siguientes sistemas de ventilación para los cuartos húmedos (baños y cocinas) de las viviendas:<br>☐ Ventanas ☐ Patinejos<br>☐ Shunts ☐ Otros:<br>☐ Existen locales o viviendas cuyos cuartos húmedos no tienen ninguno de los sistemas anteriores de ventilación. | Los aparcamientos disponen de sistemas de ventilación:<br>☐ Mecánica<br>☐ Natural<br>☐ Híbrida |
| **Protección Contra Incendios** | El edificio dispone de:<br>☐ Un sistema de detección de incendios.<br>☐ Un sistema de alarma<br>☐ Extintores móviles | ☐ Hidrantes exteriores<br>☐ Columna seca<br>☐ Boca de incendios equipada |
| **Protección contra el rayo** | El edificio dispone de:<br>☐ Pararrayos de puntas<br>☐ Pararrayos Faraday<br>☐ Pararrayos con sistemas activos (ionizantes)<br>☐ Otro tipo de pararrayos: | ☐ Un dispositivo de protección contra sobretensiones transitorias<br>☐ Red de tierra |
| **Instalaciones de Comunicaciones ICT** | El edificio dispone de:<br>☐ Antena para recepción de TDT<br>☐ Antena para recepción de TV satélite<br>☐ Acceso de pares de cobre | ☐ Acceso de telecomunicaciones por cable<br>☐ Acceso de fibra óptica<br>☐ Accesos inalámbricos<br>☐ Otras instalaciones de ICT |
| *Observaciones:* | | |

*Parte I: Estado de conservación*

| I.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN |
|---|
| Fecha/s de visita: |
| Nº de viviendas inspeccionadas: |
| Nº de locales u otros usos inspeccionados(7): |
| Impedimentos a la hora de realizar la visita(7): |
| Medios empleados durante la inspección(7): |
| Pruebas o catas realizadas(7): |
| Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita: |
| Observaciones: |

(7) La inspección a realizar es de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que se ha tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos, ni prever causas sobrevenidas. Los elementos objeto de inspección son los que constan en este modelo de informe. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección deberá proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

| I.2. HISTÓRICO DE INSPECCIONES PREVIAS |
|---|
| Fecha de la última inspección: |
| Técnico: |
| Resultado: |
| Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección: |
| Observaciones: |

**I.3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO**

**I.3.1 CIMENTACIÓN**

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la cimentación como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cimentación):

☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable**

*En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:*

| | |
|---|---|
| Plazo de inicio de las obras: | Plazo de finalización de las obras: |

**I.3.2 ESTRUCTURA**

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Estructura):

☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable**

*En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:*

| Plazo de inicio de las obras: | Plazo de finalización de las obras: |
|---|---|

**I.3.3 FACHADAS Y MEDIANERÍAS**

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de fachadas (incluyendo cerramientos y huecos) y medianerías como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Fachadas y Medianerías):

☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable**

*En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:*

| Plazo de inicio de las obras: | Plazo de finalización de las obras: |
|---|---|

**I.3.4 CUBIERTAS Y AZOTEAS**

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de cubiertas y azoteas como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cubiertas y Azoteas):

☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable**

*En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:*

| | |
|---|---|
| Plazo de inicio de las obras: | Plazo de finalización de las obras: |

**I.3.5. INSTALACIONES**

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Instalaciones):

☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable**

*En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:*

| | |
|---|---|
| Plazo de inicio de las obras: | Plazo de finalización de las obras: |

| I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE [8] |
|---|
| Descripción del peligro inminente: |
| Indicar medidas a adoptar: |
| Fecha límite de actuación: |

(8) A cumplimentar en caso de que sea necesario adoptar medidas inmediatas de seguridad para las personas

| I.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO |
|---|
| El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como:<br><br>☐ **FAVORABLE** ☐ **DESFAVORABLE**<br><br>Esta valoración del estado de conservación del edificio es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que ha tenido acceso.<br><br>Observaciones: |

En……,
a.....de.....de.....

Firmado: El Técnico competente:

| I.6. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO | | |
|---|---|---|
| **A efectos estadísticos, consignar las deficiencias del edificio según la descripción normalizada adjunta.** *Exclusivamente a efectos de la normalización de esta información para su procesamiento estadístico, se consideran "Deficiencias Graves", las que, por sí mismas, o en combinación con otras, condicionan el resultado de la Parte I del Informe como "Desfavorable".* | | Defic. Graves |
| DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN | | |
| **Cimentación** | Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en cimentación | |
| | Fisuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación | |
| | Fisuras y/o grietas en tabiquería derivadas derivadas de problemas en cimentación | |
| | Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación | |
| | Asiento de soleras derivado derivadas de problemas en cimentación | |
| | Deformación y/o rotura de solados derivado derivadas de problemas en cimentación | |
| | Abombamiento de muros de contención | |
| | Otras deficiencias en Cimentación | |
| DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA | | |
| **Estructura Vertical** | Deformaciones, fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical | |
| | Deformaciones, fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical | |
| | Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical | |
| | Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical | |
| | Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical | |
| | Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical | |
| | Fisuras en pilares de la estructura vertical | |
| | Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical | |
| | Otras deficiencias en la Estructura Vertical | |
| **Estructura Horizontal** | Fisuras y/o grietas en forjados | |
| | Fisuras y/o grietas en vigas | |
| | Deformaciones anormales del forjado | |
| | Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal | |
| | Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal | |
| | Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal | |
| | Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal | |
| | Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado | |
| | Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura horizontal | |
| | Otras deficiencias en la Estructura Horizontal | |
| **Estructura de Cubierta** | Deformación de faldones de la estructura de cubierta | |
| | Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta | |
| | Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta | |
| | Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta | |
| | Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta | |
| | Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta | |
| | Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta | |
| | Otras deficiencias en Estructura de Cubierta | |
| **Estructura de Escaleras** | Fisuras y/o grietas en estructura de escaleras | |
| | Abombamiento de muros de escalera | |
| | Desnivel y/o deformación de las zancas en estructura de escaleras | |
| | Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de escalera | |
| | Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras | |
| | Otras deficiencias en la Estructura de Escaleras | |
| DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES | | |
| **Cerramientos verticales: Fachadas, Medianerías y Huecos** | Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas exteriores | |
| | Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas de patios | |
| | Fisuras y/o grietas en las medianerías | |
| | Abombamiento de muros de cerramiento | |
| | Deformación o rotura de carpinterías de huecos | |
| | Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento | |
| | Humedades de capilaridad en los muros de cerramiento | |
| | Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros | |
| | Humedades por condensación u otras causas en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros | |
| | Presencia de vegetación y/o microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en muros de cerramiento | |
| | Degradación o ausencia de juntas entre edificios en fachadas | |
| | Riesgo de desprendimiento de elementos adosados a las fachadas | |
| | Degradación o ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías | |
| | Otras deficiencias en los muros de cerramiento | |
| **Acabados de Fachada** | Fisuras y/o grietas en revoco de las fachadas exteriores | |
| | Fisuras y/o grietas en revoco de fachadas de patios | |
| | Abombamiento del revoco en muros de cerramiento | |
| | Humedades en revoco de muros de cerramiento | |
| | Presencia de vegetación y de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en revoco de muros de cerramiento | |
| | Abombamiento, degradación, erosión de los materiales y/o riesgo de desprendimiento del revoco de Fachadas | |
| | Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas | |
| | Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento | |
| | Otras deficiencias en los acabados de fachada: | |

| | | |
|---|---|---|
| **Carpintería Exterior y acristalamiento** | Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores | |
| | Presencia de microorganismos en carpintería Exterior (moho, musgo, bacterias ...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera | |
| | Erosión de los materiales en carpintería Exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior | |
| | Ausencia de acristalamientos o vidrios rotos y/o desprendidos | |
| **Elementos Adosados a Fachada** | Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de los Elementos Adosados a Fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tendederos, toldos, cableados, equipos de climatización, etc. | |
| **Otros Elementos de Fachada** | Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc. | |
| | Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc. | |
| **Otras deficiencias** | Otras deficiencias en cerramientos verticales | |
| DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS | | |
| **Azoteas y cubiertas planas** | Ausencia, deformación y/o rotura de las membranas impermeabilizantes en azoteas | |
| | Asusencia, deformación y/o roturas del pavimento en azoteas | |
| | Ausencia, deformación y/o roturas de Juntas de dilatación en azoteas | |
| | Manifestación de filtraciones y/o goteras procedentes de azoteas | |
| | Manifestación de condensaciones en el interior derivadas de las azoteas | |
| | Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en azoteas | |
| | Anidamiento de aves en azoteas | |
| | Rotura, obstruccionesu otras deficiencias en sumideros, cazoletas y elementos de desagüe en azoteas | |
| | Otras deficiencias en Azoteas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico): | |
| **Cubiertas inclinadas** | Deformación y/o rotura de los faldones de cubierta | |
| | Desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura: tejas, placas, etc. | |
| | Deformación y/o roturas de juntas de dilatación en cubiertas | |
| | Manifestación de filtraciones y/o goteras derivadas de la cubierta | |
| | Manifestación de condensaciones en el interior de la cubierta | |
| | Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...)en la cubierta | |
| | Anidamiento de aves en cubierta | |
| | Rotura, obstrucciones u otras deficiencias de los canalones en cubierta | |
| | Otras deficiencias en Cubiertas Inclinadas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico): | |
| **Otros Elementos de Cubierta** | Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Otros Elementos de Cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, casetón del ascensor, etc. | |
| DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO | | |
| **Instalación de Abastecimiento Agua** | Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de abastecimiento y distribución de agua | |
| | Otras deficiencias en la instalación de Abastecimiento de agua | |
| **Instalación de Saneamiento** | Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de saneamiento | |
| | Problemas de pocería y atascos en las conducciones de saneamiento | |
| | Otras deficiencias en la instalación de Saneamiento | |

| I.7. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO | | |
|---|---|---|
| La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio: | | SI |
| **Instalación Eléctrica** | Boletín de Instalador de la Instalación Eléctrica del edificio | |
| **Instalaciones de Calefacción / ACS** | Documentación Administrativa de la instalación de Calefacción | |
| | Contrato de Mantenimiento de la instalación de Calefacción | |
| | Documentación Administrativa de la instalación de Agua Caliente Sanitaria | |
| | Contrato de Mantenimiento de la instalación de Agua Caliente Sanitaria | |
| **Instalación de Ascensor** | Certificado de Inspección Periódica en Ascensores y Montacargas | |
| | Contrato de Mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras | |
| **Instalaciones de Protección** | Certificado de Instalador Autorizado de la Instalación de Protección Contra Incendios | |
| | Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios | |
| **Instalación de Gas** | Certificado/s de la Instalación de Gas del edificio | |
| | Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas del edificio | |
| **Depósitos Combustible** | Documentación de la Instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible | |
| | Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de Depósitos de Combustible | |
| **Ins.Telecomunicaciones ICT** | Documentación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ITC) exigida por la normativa (protocolo de pruebas, boletín de instalación o certificado de fin de obra), a especificar: | |
| **Otra documentación:** | | |

*Parte II: Condiciones básicas de accesibilidad*

☐ Uso residencial vivienda:

**II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)**

| ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR | | |
|---|---|---|
| **Para edificios, indicar:** | | |
| 1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo | | |
| - Con la vía pública | ☐ No | ☐ Si |
| - Con las zonas comunes exteriores(9) | ☐ No | ☐ Si |
| **Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:** | | |
| 1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda | | |
| - Con la vía pública | ☐ No | ☐ Si |
| - Con las zonas comunes exteriores(9) | ☐ No | ☐ Si |
| OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas): | | |

(9) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

| ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS | |
|---|---|
| 1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria | |
| ☐ No ☐ Sí; en su caso, indique: | ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas<br>☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas<br>☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9<br>Especificar dimensiones de la cabina:<br>☐ No dispone de rampa ni ascensor:<br>En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:<br>☐ No ☐ Si |
| 1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible | |
| ☐ No ☐ Sí; en su caso, indique: | ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas<br>☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas<br>☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9<br>Especificar dimensiones de la cabina:<br>☐ No dispone de rampa ni ascensor<br>En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:<br>☐ No ☐ Si |
| OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas): | |

| **Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:** | | |
|---|---|---|
| 1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran | | |
| - La entrada accesible al edificio | ☐ No | ☐ Si |
| - Los elementos asociados a las viviendas (10) | ☐ No | ☐ Si |
| - Las zonas comunitarias | ☐ No | ☐ Si |
| OBSERVACIONES: | | |

(10) Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.

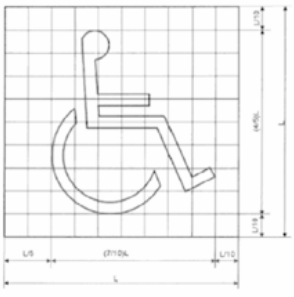
| ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO | | |
|---|---|---|
| 1.6. Todas plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas | | |
| - Entre sí | ☐ No | ☐ Si |
| - Con las viviendas situadas en las mismas plantas | ☐ No | ☐ Si |
| - Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas | ☐ No | ☐ Si |
| OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas): | | |

| **Para edificios o conjunto de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:** | | |
|---|---|---|
| 1.7. Las plantas donde se encuentran los elementos asociados a viviendas accesibles disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas con dichos elementos | | |
| | ☐ No | ☐ Si |
| OBSERVACIONES: | | |

| II.2. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9) |
|---|
| **PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES** |
| **Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:** |
| 2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible ☐ No ☐ Si |
| OBSERVACIONES: |
| **PISCINAS** |
| **En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:** |
| 2.2. Las piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil ☐ No ☐ Si |
| OBSERVACIONES: |
| **SERVICIOS HIGIÉNICOS** |
| **En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 $m^2$ y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:** |
| 2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos ☐ No ☐ Si |
| 2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados ☐ No ☐ Si |
| OBSERVACIONES: |
| **MECANISMOS ACCESIBLES** |
| 2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula ☐ No ☐ Si |
| OBSERVACIONES: |

| **II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)** | | |
|---|---|---|
| **DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN** | | |
| **En caso de existir los siguientes elementos, indicar:** | | |
| 3.1. Los elementos accesibles, están señalizados mediante el "SIA" | | |
| - Los ASCENSORES ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Si |
| - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente | ☐ No | ☐ Si |
| **En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:** | | |
| 3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional | ☐ No | ☐ Si |
| **En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar:** | | |
| 3.3. Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional | ☐ No | ☐ Si |
| OBSERVACIONES: | | |

GRAFÍCO DEL "SIA"



Color

Fondo: azul Pantone Reflex Blue

Símbolo: blanco

☐ Residencial público y otros usos:

## II.4 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

### ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

4.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo

| | | |
|---|---|---|
| - Con la vía pública | ☐ No | ☐ Si |
| - Con las zonas comunes exteriores (11) | ☐ No | ☐ Si |

OBSERVACIONES:

(11) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc

### ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

4.2. El edificio tiene más de dos plantas desde una ENTRADA PRINCIPAL ACCESIBLE hasta alguna planta que no sea de ocupación nula

| | | |
|---|---|---|
| ☐ No | ☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio: | ☐ Ascensor o rampa accesible<br>☐ Ascensor no accesible según DB SUA.<br>- Especificar dimensiones:<br>☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible |

4.3. El edificio tiene más de 200 $m^2$ de superficie útil en plantas SIN ENTRADA ACCESIBLE (excluida la superficie de zonas de ocupación nula)

| | | |
|---|---|---|
| ☐ No | ☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio: | ☐ Ascensor o rampa accesible<br>☐ Ascensor no accesible según DB SUA.<br>- Especificar dimensiones:<br>☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible |

4.4. El edificio tiene ELEMENTOS ACCESIBLES (plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, servicios higiénicos accesibles, etc.)

| | | |
|---|---|---|
| ☐ No | ☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas donde se encuentran los elementos accesibles con las de entrada principal accesible al edificio: | ☐ Ascensor o rampa accesible<br>☐ Ascensor no accesible según DB SUA.<br>- Especificar dimensiones:<br>☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible |

4.5. El establecimiento tiene zonas de uso público que en total suman más de 100 $m^2$ de superficie útil o en las que se prestan servicios distintos a los que se prestan en las plantas accesibles

| | | |
|---|---|---|
| ☐ No | ☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica dichas zonas con las plantas accesibles: | ☐ Ascensor o rampa accesible<br>☐ Ascensor no accesible según DB SUA.<br>- Especificar dimensiones:<br>☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible |

OBSERVACIONES:

### ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO

4.6. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica en cada planta los accesos accesibles a ella:

| | | |
|---|---|---|
| - Entre sí | ☐ No | ☐ Si |
| - Con las zonas de uso público | ☐ No | ☐ Si |
| - Con los elementos accesibles | ☐ No | ☐ Si |
| - Con las zonas de uso privado exceptuando zonas de ocupación nula y recintos <50$m^2$ | ☐ No | ☐ Si |

OBSERVACIONES:

**II.5. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)**

| ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS | | |
|---|---|---|
| **Para edificios de uso residencial público, indicar:** | | |
| 5.1. Según el número de alojamientos de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de ALOJAMIENTOS ACCESIBLES: | | |
| - Entre 5 y 50 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible mínimo | ☐ No | ☐ Si |
| - Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamientos disponibles mínimo | ☐ No | ☐ Si |
| - Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamientos disponibles mínimo | ☐ No | ☐ Si |
| - Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamientos disponibles mínimo | ☐ No | ☐ Si |
| - Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamientos disponibles mínimo | ☐ No | ☐ Si |
| - A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción | ☐ No | ☐ Si |
| OBSERVACIONES: | | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES | | |
|---|---|---|
| **Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 $m^2$ construidos indicar:** | | |
| 5.2. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE | ☐ No | ☐ Si |
| **Uso comercial, Uso de pública concurrencia ó Uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 $m^2$ construidos indicar:** | | |
| 5.3. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción. | ☐ No | ☐ Si |
| **Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 $m^2$ construidos indicar:** | | |
| 5.4. Según el número de aparcamientos o fracciones de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES: | | |
| - Hasta 200 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible, por cada 50 plazas o fracción | ☐ No | ☐ Si |
| - A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción | ☐ No | ☐ Si |
| **En todo caso, indicar:** | | |
| 5.5. El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS | ☐ No | ☐ Si |
| OBSERVACIONES: | | |

| PLAZAS RESERVADAS | | |
|---|---|---|
| **Si el establecimiento o edificio tiene espacios con asientos fijos para el público (auditorios, cines, salones de actos, teatros, etc), indicar:** | | |
| 5.6. El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS | ☐No | ☐Si |
| 5.7. El edificio o establecimiento tiene más de 50 asientos fijos y dispone por cada 50 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA | ☐No | ☐Si |
| **Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, indicar:** | | |
| 5.8. La ZONA DE ESPERA del edificio o establecimiento, dispone por cada 100 asientos o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS | ☐No | ☐Si |
| OBSERVACIONES: | | |

| PISCINAS |
|---|
| **En piscinas abiertas al público de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles, indicar:** |
| 5.9. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil ☐ No ☐ Si |
| OBSERVACIONES: |

| SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES |
|---|
| **En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies útiles sumen más de 100 $m^2$ y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3 y/ó los de uso público en todo caso, indicar:** |
| 5.10. Disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos ☐ No ☐ Si |
| 5.11. Disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados ☐ No ☐ Si |
| OBSERVACIONES: |

| MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO |
|---|
| 5.12. Las zonas de ATENCIÓN AL PÚBLICO disponen de mobiliario fijo con un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE o alternativamente de un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia ☐ No ☐ Si |
| OBSERVACIONES: |

| MECANISMOS ACCESIBLES |
|---|
| 5.13. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (12) en cualquier zona del edificio, excepto en las zonas de ocupación nula ☐ No ☐ Si |
| OBSERVACIONES: |

(12) Mecanismos accesibles son los que cumplen las características definidas en CTE-DB-SUA

**II.6. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES**
**(Según CTE-DB-SUA 9)**

| DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN | | |
|---|---|---|
| **En zonas de uso privado, indicar (sólo para los elementos existentes):** | | |
| 6.1. Los siguientes elementos, están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional. | | |
| - Todas las ENTRADAS ACCESIBLES, cuando existan varias al edificio | ☐ No | ☐ Si |
| - Todos los ITINERARIO ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos | ☐ No | ☐ Si |
| - Los ASCENSORES ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Si |
| - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Si |
| - Las PLAZAS RESERVADAS | ☐ No | ☐ Si |
| **En zonas de uso público, indicar (sólo para los elementos existentes)::** | | |
| 6.2. Los siguientes elementos, está señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional | | |
| - Todas las ENTRADAS ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Si |
| - Los ASCENSORES ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Si |
| - Todos los ITINERARIO ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Si |
| - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Si |
| - Las PLAZAS RESERVADAS | ☐ No | ☐ Si |
| - Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Si |
| - Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Si |
| 6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en altorrelieve y contraste cromático a una altura de entre 0,80 m. y 1,20 m. junto al marco y a la derecha de la puerta, en el sentido de entrada | ☐ No | ☐ Si |
| OBSERVACIONES: | | |

| **En todo caso:** | | |
|---|---|---|
| 6.4. El edificio tiene ASCENSORES ACCESIBLES<br>☐ No ☐ Si, en este caso indicar si cuentan con indicación: | | |
| - En BRAILLE Y ARÁBIGO en altorrelieve y a una altura entre 0,80 m y 1,20 m. | ☐ No | ☐ Si |
| - Del NÚMERO DE PLANTA en la jamba derecha, en sentido de salida de la cabina | ☐ No | ☐ Si |
| 6.5. El edificio tiene ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNÉTICO<br>☐ No ☐ Si, en este caso indicar: | | |
| - Están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS: | ☐ No | ☐ Si |
| 6.6. El edificio cuenta con BANDAS SEÑALIZADORAS VISUALES Y TÁCTILES exigidas en el DB-SUA<br>☐ No ☐ Si, en este caso indicar si dichas BANDAS: | | |
| - Son de color contrastado con el pavimento | ☐ No | ☐ Si |
| - Tienen un relieve de altura 3±1 mm, en caso de encontrarse en el interior del edificio | ☐ No | ☐ Si |
| - Tienen un relieve de altura 5±1 mm, en caso de encontrarse en el exterior del edificio | ☐ No | ☐ Si |
| - En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera | ☐ No | ☐ Si |
| - Para señalizar el ITINERARIO ACCESIBLE hasta un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE o hasta un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE, tienen acanaladuras paralelas a la dirección de la marcha y una anchura de 40 cm | ☐ No | ☐ Si |
| 6.7. El SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDAD PARA LA MOVILIDAD (SIA) empleado en la señalización de edificio tiene las características y dimensiones que establece la Norma UNE 41501:2002, según gráfico adjunto | ☐ No | ☐ Si |
| OBSERVACIONES: | | |

GRAFÍCO DEL "SIA"

**II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.**

El técnico competente abajo firmante valora que:

☐ **EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.**

☐ **EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:**

**USO RESIDENCIAL VIVIENDA:**

**1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO**
☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

**2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES**
☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
☐ EN PISCINAS
☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

**3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES**
☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

**USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:**

**1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO**
☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

**2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES**
☐ EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
☐ EN PLAZAS RESERVADAS
☐ EN PISCINAS
☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
☐ EN MOBILIARIO FIJO
☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

**3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES**
☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

**II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD (13)**

En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:

**II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.**

II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es:
I.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:

Observaciones:

**II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.**

Observaciones:

**II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):**

| | |
|---|---|
| Medida 1. Descripción: | Medida 1. Coste estimado: _____ €<br>Ayuda oficial estimada: _____ € |
| Medida 2. Descripción: | Medida 2. Coste estimado: _____ €<br>Ayuda oficial estimada: _____ € |
| Medida 3. Descripción: | Medida 3. Coste estimado: _____ €<br>Ayuda oficial estimada: _____ € |
| ……. | …….. |
| Medida n. Descripción: | Medida n. Coste estimado: _____ €<br>Ayuda oficial estimada: _____ € |

| **II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no de la carga económica de las medidas de adecuación.** (considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda): |
|---|
| II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de:<br><br>II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda:<br><br>II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿ existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)?.<br><br>Observaciones: |
| **II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.** |
| El técnico competente abajo firmante considera que:<br>☐ **EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES [13] en materia de accesibilidad.**<br><br>☐ **EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DEREALIZAR AJUSTES RAZONABLES[13]en materia de accesibilidad, ☐total o ☐ parcialmente.** |
| **II.8.6. Ajustes razonables[13] en materia de accesibilidad:** |
| El técnico competente abajo firmante considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en materia de accesibilidad: |

| Descripción: | Coste estimado: _____ € |
|---|---|
| | |

(13) Según el apartado c del artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se entiende por Ajuste razonable: "*las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda*".
(14) Ver artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

En……,
a.....de.....de.....

Firmado: El Técnico competente:

Parte III: Certificado de eficiencia energética

Cuando el presente Informe tenga por objeto un edificio de **tipología residencial colectiva** (entendiendo por tal aquel que contenga más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial) deberá adjuntarse como Parte III de este Informe, el **Certificado de Eficiencia Energética del Edificio**, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por la normativa vigente.

# § 49

## Orden FOM/2252/2014, de 28 de noviembre, por la que se determina la efectividad de las líneas de ayuda previstas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 292, de 3 de diciembre de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2014-12560

La disposición adicional décima del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, dispone que «La efectividad de las líneas de ayuda previstas en este real decreto, se determinará mediante la publicación en el "Boletín Oficial del Estado" de una Orden del Ministerio de Fomento».

La disposición adicional segunda de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas dispone en su apartado c) que «se mantienen las ayudas del programa de inquilinos, ayudas a las áreas de rehabilitación integral y renovación urbana, rehabilitación aislada y programa RENOVE, acogidas a los Planes Estatales de Vivienda hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016», y en su apartado d) que «Las ayudas de Renta Básica de Emancipación reguladas en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que subsisten a la supresión realizada por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, y por el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, se mantienen hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas, del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016».

El día 22 de julio de 2013 se celebró la Conferencia Sectorial de Urbanismo, Vivienda y Suelo en la que se determinaron, para las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, los porcentajes de reparto de los recursos disponibles para subvenciones del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

El Consejo de Ministros, con fecha 5 de diciembre de 2013, a propuesta del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, acordó autorizar los límites para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros en aplicación de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, al objeto de atender las subvenciones previstas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

Asimismo, el Consejo de Ministros, con fecha 13 de diciembre de 2013, a propuesta del Ministerio de Fomento, acordó las cuantías máximas de las ayudas financieras estatales para la instrumentación de las subvenciones del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, coincidentes con los límites anteriores.

Por otra parte, el Consejo de Ministros, con fecha 18 de julio de 2014, acordó autorizar la suscripción de convenios de colaboración entre el Ministerio de Fomento y diversas Comunidades Autónomas (todas, excepto las Comunidades Autónomas del País Vasco y de Navarra, en razón de su régimen foral) para la ejecución del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, y ratificar sus autorizaciones provisionales así como las de los convenios en esta materia con las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Cumplido todo lo anterior, con objeto de ultimar el proceso de sustitución de las ayudas estatales anteriores por las del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, se hace necesario determinar la efectividad de las líneas de ayuda de este Plan Estatal.

La Abogacía del Estado ha emitido informe favorable.

En su virtud, a propuesta del Director General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, con la conformidad del Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda y del Subsecretario de Fomento, dispongo:

**Artículo único.** *Determinación de la efectividad de las líneas de ayuda del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.*

1. Se determina la efectividad de las líneas de ayuda del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, a partir del día de entrada en vigor de esta orden.

2. Respecto de cada beneficiario de las ayudas de renta básica de emancipación, y a los solos efectos previstos en el apartado d) de la disposición adicional segunda de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, se aplicará lo siguiente:

a) La efectividad de las nuevas líneas de ayuda se producirá a la finalización del plazo por el cual tuviera reconocida la ayuda de renta básica de emancipación.

b) Podrá solicitar las ayudas del «Programa de ayuda al alquiler de vivienda», recogido en el capítulo III del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. No obstante, desde que se resuelva favorablemente su solicitud perderá el derecho a la ayuda de renta básica de emancipación, de conformidad con el artículo 9.2 del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes, modificado por el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo.

**Disposición final única.** *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 50

## Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 61, de 10 de marzo de 2018
Última modificación: 26 de octubre de 2022
Referencia: BOE-A-2018-3358

Téngase en cuenta que el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025. Ref. BOE-A-2022-802

I

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para el disfrute de viviendas libres o protegidas, han tenido una amplia repercusión.

Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda, 1981-1983 regulado en el Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre; 1984-1987 regulado en el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre; 1988-1991 regulado en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y en el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo; 1992-1995 regulado en el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre; 1996-1999 regulado en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre; 1998-2001 regulado en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio; 2002-2005 regulado en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero; 2005-2008 regulado en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio; 2009-2012 regulado en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre; y 2013-2016 regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Todos ellos, salvo el Plan Estatal 2013-2016, mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño como en su contenido.

Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda. El carácter unitario y constante se materializaba en los siguientes elementos comunes: fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas, ocupación de nuevos suelos y crecimiento de las ciudades, y apuesta, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda, dotando de unas bases de referencia a muy largo plazo a unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes a los de los últimos años.

La crisis económico-financiera se manifestó con especial gravedad en el sector de la vivienda, y puso de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se había generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas). Ello contrastaba con las dificultades de los ciudadanos para acceder al disfrute de una vivienda, especialmente de los sectores más vulnerables, debido a la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se unía la restricción de la financiación por parte de las entidades de crédito.

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España era muy débil, sobre todo si se comparaba con el de los países de nuestro entorno. Como se indicaba en el propio Real Decreto 233/2013, el alquiler significaba en España un 17 % frente al 83 % del mercado de la vivienda principal en propiedad. En la actualidad, pese a observarse un gran dinamismo en la actividad de arrendamiento de vivienda y un significativo aumento del porcentaje de población que reside en alquiler, que ha alcanzado el 22,2 % en España según datos de Eurostat, aún se encuentra alejado de la media de la Unión Europea, situada en el 30,8 %.

La realidad económica, financiera y social imperante en España en los años 2012 y 2013, aconsejaba un cambio de modelo que equilibrara ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propiciara la reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que buscara el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los anteriores años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituía un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrecería un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello, en un marco de estabilización presupuestaria que obligaba a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el Plan Estatal 2013-2016, sobreponiéndose al carácter unitario y constante de los planes anteriores, abordó esa difícil problemática, acotando las ayudas a los fines que se consideraban prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que, en términos de sostenibilidad y competitividad, pudieran reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio y profesional que el existente.

Las ideas expuestas inspiraron la política general del Gobierno en iniciativas legislativas de gran calado, como son la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, hoy texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Dichas leyes junto con el Plan Estatal 2013-2016 formaron parte del Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España y contribuyeron a impulsar el crecimiento y la competitividad de la economía española. En coherencia con ellas, el Plan Estatal 2013-2016 se propuso arbitrar un sistema innovador de incentivos, siempre desde la austeridad y eficiencia necesariamente imperantes, que contribuyera a la consecución de los objetivos de dichas reformas legislativas y a la reactivación del sector inmobiliario, con particular atención a la satisfacción de las necesidades de vivienda de los ciudadanos más vulnerables.

Así, el Plan Estatal 2013-2016, prorrogado durante el ejercicio 2017 por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, se centró en las ayudas al alquiler y la rehabilitación, sin fomentar con ayudas públicas la adquisición de viviendas ni la construcción de nuevas viviendas, salvo que se tratara de viviendas públicas en alquiler. Este planteamiento, en términos generales, fue compartido de forma unánime por todas las Comunidades Autónomas, los agentes y asociaciones profesionales del sector y la ciudadanía en su conjunto.

II

Hoy debemos insistir en el cambio de modelo iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, y así, el Plan Estatal 2018-2021 mantiene la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la

rehabilitación con carácter prioritario, si bien introduce algunas modificaciones que ajustan y mejoran los planteamientos del anterior plan.

En relación con las ayudas al alquiler se mantiene el programa del plan anterior con base en los buenos resultados obtenidos, con el mismo límite del 40 % de la renta del alquiler, si bien suprimiendo el límite de 200 euros/mes. Se incorpora la posibilidad de otorgar ayudas al alquiler a beneficiarios que abonen una renta de hasta 900 euros/mes, frente a la limitación de 600 euros/mes del Plan Estatal 2013-2016, en respuesta a la problemática que actualmente acusan determinados municipios en los que, por diferentes motivos, los precios medios de alquiler de vivienda así lo requieren.

Es de destacar la incorporación del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, especialmente vulnerables, cuya finalidad es facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a todos aquellos que hayan sido o vayan a ser objeto de lanzamiento de su vivienda habitual, por no poder hacer frente al pago del alquiler o de las cuotas del préstamo hipotecario, mediante la disposición de un fondo de viviendas de las entidades de crédito y otras entidades o particulares tenedores de viviendas.

Desde el año 2012, se han adoptado por parte del Gobierno numerosas medidas destinadas a hacer frente a la difícil situación de las familias y hogares como consecuencia de los efectos de la crisis económica y financiera, entre las que caben destacar la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales en el caso de colectivos especialmente vulnerables, la apuesta por un Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de las deudas con garantía hipotecaria y el establecimiento de mecanismos de alquiler en favor de las personas inmersas en una ejecución hipotecaria con el fin de evitar el lanzamiento.

A todas estas medidas, que han contribuido a reducir el número de ejecuciones hipotecarias y de lanzamientos practicados en los últimos años, se suma el Plan Estatal 2018-2021 complementándolas con dicho nuevo programa específico de ayuda dirigido a las personas y familias afectadas por procesos de desahucio o lanzamiento.

Se trata de un programa que pone a disposición de las personas que se encuentren en situación de desahucio o lanzamiento, y con escasos recursos económicos, las viviendas desocupadas y disponibles de las entidades de crédito, o de otros tenedores de vivienda, para ser ocupadas en régimen de alquiler, previéndose una ayuda económica para el mismo que puede alcanzar hasta el 100% de la renta.

Se debe destacar, por tanto, la vocación social del nuevo Plan, continuación en este sentido del anterior, decididamente orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía. Para ello, además de la atención directa a las personas que sean objeto de desahucio o lanzamiento, se mantiene especial énfasis en el fomento del alquiler, como una de las fórmulas más adecuadas para el acceso a la vivienda.

Las ayudas al alquiler se han diseñado para que mantengan la equidad y lleguen a quienes realmente las precisan sin excluir, a priori, por su edad u otra circunstancia, a nadie que necesite la ayuda del Estado. Dichas ayudas, por tanto:

– Se otorgan en función del nivel de ingresos económicos de las personas. Tienen, pues, como beneficiarios potenciales a todos los grupos que necesiten esta ayuda, sobre la base de un criterio universal y objetivo, como es el de la renta, sin perjuicio de los beneficiarios que se señalan como prioritarios, además de los que pueda considerar cada Comunidad Autónoma en función de la problemática concreta de su territorio y de las particularidades de las ayudas al alquiler para jóvenes.

– Se calculan en función de los ingresos de la unidad de convivencia, no de los individuos. Quedan fuera, por tanto, una vez más, las situaciones de unidades de convivencia en las que solo se tenía en cuenta los ingresos de quien suscribe el contrato de arrendamiento para acceder a la ayuda.

– Limitan la cuantía de los alquileres que se financian, evitando la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado, sin perjuicio de abordar excepcionalmente ayudas para alquileres superiores en aquellos municipios que lo requieren.

– Subvencionan una proporción del alquiler, sin establecer una cuantía fija, para evitar efectos inflacionistas de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.

Se da un nuevo impulso al fomento del parque de viviendas en régimen de alquiler o en régimen de cesión en uso, mediante un programa que incentiva económicamente su promoción pública o privada, exigiendo un compromiso de permanencia mínima en esos regímenes de 25 años, al tiempo que fija rentas y precios máximos modulados en función de los niveles de ingreso tope que se establecen para el inquilino o cesionario potencial. Con ello, se posibilita un incremento de la oferta de viviendas en estos regímenes de tenencia que moderará los precios de alquiler para las personas con menos recursos.

En materia de rehabilitación se incorporan, en relación con el plan anterior, las ayudas a la rehabilitación de viviendas unifamiliares, ya sean de naturaleza urbana o rural, y las ayudas individuales a las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

En materia de regeneración y renovación se incorpora el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, con el objeto de mejorar los tejidos residenciales, recuperar conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados, incluidos expresamente la infravivienda y el chabolismo, y núcleos rurales.

En su conjunto, las ayudas a la rehabilitación, regeneración y renovación insisten en el fomento de la conservación, la mejora de la eficiencia energética y la implantación de la accesibilidad universal, no solo de nuestras viviendas, sino también del entorno urbano en el que desarrollan su vida los ocupantes de las mismas.

Las ayudas a la mejora de la eficiencia energética constituyen un elemento central en el esfuerzo por la instauración de una economía basada en bajas emisiones de carbono, de acuerdo con los objetivos del Gobierno y las previsiones y políticas de la Unión Europea, que ayudarán a reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto, así como a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

El programa de subsidiación de préstamos convenidos mantiene las ayudas de subsidiación que se reconocieron, al amparo de planes estatales de vivienda anteriores, para la adquisición de una vivienda protegida. Se trata de evitar casos de ejecución hipotecaria que culminan en procedimientos de lanzamiento, mediante un decidido esfuerzo para mantener estas ayudas de subsidiación a todas aquellas familias que las vinieran percibiendo y por todo el periodo por el que las tuvieran reconocidas en el marco del ordenamiento jurídico vigente.

El nuevo Plan también se orienta de un modo particular a los jóvenes, atendiendo a la realidad social de los últimos años en la que un segmento de población joven ha sufrido con mayor intensidad el problema del paro y ha tenido y tiene mayores dificultades para acceder al mercado de trabajo. En este contexto, el Plan Estatal 2018-2021 ofrece un programa específico cuyo objeto es ayudar a que los jóvenes puedan afrontar la emancipación y la formación de nuevos hogares y acceder a una vivienda que se ajuste a sus necesidades, tanto si se opta por el alquiler como si se decide afrontar la compra de una vivienda en municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, a los efectos del presente Plan, los de menos de 5.000 habitantes (población residente), de los cuales, la mayoría se encuentran en el ámbito rural.

Para ello, en primer lugar, este programa facilita a los jóvenes el acceso a una vivienda en alquiler, como régimen de tenencia especialmente adecuado para satisfacer su necesidad de vivienda y, al tiempo, preservar la movilidad que en ocasiones exige el mercado de trabajo o el periodo formativo. Ello se realiza a través de ayudas que suponen una parte muy significativa de la renta mensual si se cumplen determinadas condiciones entre las que figura un precio máximo del alquiler, incrementado en determinados ámbitos si así fuere necesario.

En segundo lugar, el programa también ayuda a la compra de vivienda localizada en municipios de pequeño tamaño, es decir, de menos de 5.000 habitantes (población residente) a las personas jóvenes que pueden tener mayores dificultades para adquirir una vivienda en el mercado. Para ello, se establece una ayuda económica directa que se abona en aquellas adquisiciones de vivienda por parte de jóvenes que se encuentren por debajo de cierto nivel de ingresos y no sean titulares de otra vivienda, salvo en determinadas circunstancias que imposibiliten su disposición.

En tercer lugar, se incrementan las ayudas a los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, cuando los beneficiarios sean personas jóvenes.

El nuevo Plan también afronta el reto demográfico y el fenómeno del envejecimiento. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, la edad media de la población española ha aumentado 2,2 años desde el año 2007, situándose en los 42,9 años frente a la media de 39,5 años de la Unión Europea. Existen más de 8 millones de personas de más de 65 años. Afronta también la problemática de la despoblación rural impulsando, como se ha referido anteriormente, la adquisición y la rehabilitación de viviendas por los jóvenes en municipios de pequeño tamaño, de los cuales, la mayoría se encuentran en zonas rurales.

Esta realidad demanda que la sociedad se prepare desde distintos ámbitos para dar respuesta a las necesidades de las personas de avanzada edad y el Plan Estatal 2018-2021 lo hace, tanto en un sentido transversal a través de medidas para favorecer la accesibilidad o la eficiencia energética, como de una manera específica, a través de un programa de promoción de viviendas con instalaciones y servicios comunes adaptados. En paralelo las personas con discapacidad, en torno a 3.000.000 en España, según la Base Estatal de Datos de Personas con Valoración del Grado de Discapacidad del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, requieren de una respuesta social similar capaz de atender las necesidades de viviendas adecuadas a su particularidad.

Así, el programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, ayuda a la promoción de edificios y conjuntos residenciales que cuenten con instalaciones y servicios comunes adecuados para ellas, tales como asistencia social, atención médica básica, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación, que contribuyen a mejorar su calidad de vida y que constituye un ámbito de actividad orientado al futuro que es necesario apoyar desde las Administraciones Públicas. Las viviendas que obtengan financiación con cargo a este programa solo podrán ser ocupadas en régimen de alquiler o de cesión en uso, con renta o precio limitado, por personas mayores o con discapacidad con recursos económicos limitados.

En otro orden, los programas de fomento del parque de viviendas en alquiler y de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad pueden contribuir, además, a activar y a completar las reservas mínimas obligatorias de suelo que el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y la legislación urbanística autonómica demandan para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Ello siempre que las mismas cuenten con los requisitos legales específicamente demandados por aquélla legislación.

III

Los objetivos del Plan Estatal 2018-2021 son, en síntesis:

– Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.

– Contribuir a que los deudores hipotecarios como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.

– Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

– Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.

– Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.

– Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.

– Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.

– Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

– Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

– Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición y a la rehabilitación para los jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de financiación a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla.

La colaboración privada se fomenta por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y de Melilla actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo lugar, canalizando su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades colaboradoras.

El Plan Estatal 2018-2021, por otra parte, se presenta también con un horizonte temporal de cuatro años, asumiendo, al igual que el Plan Estatal 2013-2016, la prudente cautela de no condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en aplicación de este Plan y que no respondan en un futuro a objetivos del momento.

El nuevo Plan Estatal 2018-2021 asume que su éxito dependerá, en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo; es decir, de su capacidad para multiplicar cada euro invertido en riqueza y bienestar para el país, mediando una significativa creación de puestos de trabajo.

En definitiva, se trata de un Plan congruente y que avanza e insiste en el cambio de modelo de la política de vivienda iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, que reorientaba las

metas y concentraba los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones Públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos de la política social y económica del Estado como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, al crecimiento, a la competitividad de la economía y a la sostenibilidad medioambiental.

IV

Como elemento de cierre, la disposición adicional primera permite a la Administración General del Estado realizar las compensaciones que correspondan, cuando coexista una obligación de reintegro que deban cumplir las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y una obligación de transferencia que competa al Ministerio de Fomento, permitiendo que las mismas operen en supuestos pertenecientes a distintos programas del Plan, e incluso a distintos planes de vivienda.

La disposición adicional segunda establece el límite temporal de concesión de ayudas en el marco de este Plan Estatal, estableciendo que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla solo podrán reconocer ayudas hasta el 31 de diciembre de 2021 o, en caso de ser posteriores, con cargo a los presupuestos del ejercicio 2021 o anteriores.

La disposición adicional tercera regula la interrupción o el inicio del periodo de carencia de los préstamos a promotores de viviendas protegidas, calificadas al amparo de planes estatales de vivienda anteriores destinadas a la venta o al alquiler.

La disposición transitoria primera establece la posible ampliación del plazo de ejecución de las actuaciones de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas, articuladas al amparo del Plan Estatal 2013-2016 hasta el 31 de diciembre de 2019. Ello no supone incremento presupuestario y facilita la compleja gestión que estas actuaciones.

La disposición transitoria segunda regula la prórroga y concesión de un nuevo plazo para el reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal 2013-2016 anterior en determinadas condiciones.

La disposición derogatoria única deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

Las disposiciones finales abordan, como suele ser habitual, lo relativo a los títulos competenciales que asisten al Estado, la habilitación para dictar las disposiciones de desarrollo y ejecución que se estimen precisas, y la entrada en vigor del propio real decreto, así como el posible reconocimiento de las ayudas con efectos retroactivos al 1 de enero de 2018.

El derecho de los españoles reconocido en la Constitución, a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, previsto en el artículo 47 de nuestra Carta Magna, avala la necesidad de que los poderes públicos mediante diferentes políticas, faciliten la consecución de ese derecho.

Para ello, en cumplimiento de la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, se pone en marcha un nuevo Plan de Vivienda, que en ocasiones anteriores ha demostrado su eficacia. El Plan de Vivienda 2018-2021 contribuye, a través de una serie de ayudas económicas al logro de unos objetivos prioritarios, como son: la apuesta decidida por fomentar el acceso a la vivienda en alquiler, el fomento de la rehabilitación, conservando y mejorando la accesibilidad en las viviendas, promover la mejora de la eficiencia energética en las viviendas, pero también el fomento de la regeneración y renovación urbana rural, facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a los jóvenes, a los mayores o a personas y familias afectadas por procesos de desahucio, entre otros.

Así el Plan establece unas ayudas adecuadas y proporcionadas para alcanzar los mencionados objetivos, y que, además, en aras del principio de eficiencia, responden a una racionalizada gestión de los recursos asignados.

La regulación de las ayudas previstas en el Plan, es acorde con la Ley General de Subvenciones y su Reglamento y se somete, en su concesión, a lo dispuesto en este real

decreto y en la normativa autonómica aplicable, así como en los convenios que se suscribirán para su ejecución.

La elaboración de la norma ha sido el resultado de un fuerte proceso participativo, en el que se han cumplido los trámites de consulta previa, audiencia e información pública, recabándose, entre otros, la opinión de las organizaciones más representativas del sector, y de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Para facilitar el acceso de los ciudadanos a la información de este Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, las Administraciones Públicas disponen de oficinas de información y otros medios informáticos establecidos al efecto.

Todo lo expuesto es acorde con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos ha sido informada de este real decreto en su reunión del día 1 de marzo de 2018.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento, con la aprobación previa del Ministro de Hacienda y Función Pública y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 9 de marzo de 2018,

DISPONGO:

## CAPÍTULO I

## Disposiciones generales

**Artículo 1.** *Objeto y régimen jurídico.*

1. Este real decreto tiene por objeto regular el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

2. Las aportaciones previstas en el presente Plan Estatal se destinan al mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos concedidas al amparo de planes estatales anteriores y a la concesión de nuevas subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas y la regeneración y renovación de áreas urbanas y rurales, incluidos los supuestos de infravivienda y chabolismo; para facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con dificultades económicas; para ayudar a quienes sean objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual; así como para el fomento de la promoción y/o rehabilitación de edificios de viviendas destinadas al alquiler o a personas mayores o con discapacidad. Las citadas aportaciones se destinan también a la concesión de nuevas subvenciones para ayudar a los jóvenes, con escasos recursos económicos, en su acceso a la vivienda, ya sea en alquiler o mediante adquisición.

3. La concesión de las nuevas subvenciones se regirá por lo dispuesto en este real decreto y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación.

4. Los convenios a suscribir para el desarrollo del Plan se ajustarán, en todo caso, a lo dispuesto en el título preliminar, capítulo VI de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

**Artículo 2.** *Programas del Plan.*

Los programas de ayudas contenidos en este Plan son:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.

7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

8. Programa de ayuda a los jóvenes.

9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

10. Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

Téngase en cuenta que se incorpora el nuevo «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual» por el art. 1 de la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril. Ref. BOE-A-2020-4412, que viene regulado en el art. 2 de la siguiente manera:

**"Artículo 2.** *Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.*

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID–19 tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

Específicamente, el programa incluye en su objeto la concesión de ayudas para hacer frente a la devolución de las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 y contraídas por arrendatarios de vivienda habitual, a cuya devolución no pudieran hacer frente.

Las ayudas tendrán carácter finalista, y por tanto no podrán aplicarse a otro destino que el pago de la renta del alquiler, o la cancelación, total o parcial, de las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020.

2. Beneficiarios.

Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual, acrediten estar en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla determinarán los supuestos de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» que posibilitarán adquirir la condición de beneficiarios de las ayudas de este programa, que incluirán en todo caso y como mínimo los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020, con los límites del apartado 3 del citado precepto legal, así como los medios a través de los cuales podrán acreditarse, que incluirán en todo caso y también como mínimo los establecidos por el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

Los beneficiarios deberán acreditar, además:

a) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona que tenga la condición de arrendador de la vivienda.

b) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y de Melilla que les haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

No podrán obtener la condición de personas beneficiarias de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

3. Solicitud de la ayuda.

La ayuda habrá de ser solicitada por la persona arrendataria a la comunidad autónoma o a la ciudad de Ceuta o de Melilla correspondiente, como máximo hasta el 30 de septiembre de 2020.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla concretarán el plazo y forma de presentación de solicitudes, mediante resolución o acuerdo, que será objeto de publicidad, a la mayor brevedad posible.

En el caso de que las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla no determinen supuestos adicionales o complementarios de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» serán de aplicación los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020; asimismo, mientras no determinen la documentación para la acreditación de dichos supuestos adicionales o complementarios, será de aplicación lo establecido en el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

La solicitud deberá ir acompañada, en todo caso, de copia completa del contrato de arrendamiento en vigor, con inclusión expresa del medio y forma de pago a la persona arrendadora, y de la acreditación del pago de las últimas tres mensualidades, salvo que el contrato tuviera una vigencia de menor plazo, en cuyo caso se acreditará el pago desde el inicio del contrato. Esta documentación ha de ser suficiente para que, en su caso, la ayuda pueda ser pagada de forma directa al arrendador por cuenta del arrendatario.

4. Cuantía de la ayuda y plazo de la ayuda.

La cuantía de la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 900 euros al mes y del 100% de la renta arrendaticia. Se podrá conceder por un plazo de hasta 6 meses, pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020.

En el supuesto de haber accedido a las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 5.400 euros con la que se satisfará total o parcialmente el pago de la renta de la vivienda habitual.

Serán los órganos competentes de cada comunidad autónoma y de las ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa, para lo que podrán establecer los medios necesarios para que la concesión de las ayudas se produzca teniendo en cuenta el grado de vulnerabilidad de los solicitantes. A estos efectos podrán solicitar asesoramiento de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, o habilitar cualquier otro mecanismo que les permita ponderar el grado de vulnerabilidad para proponer, en su caso, el importe de la ayuda y/o las mensualidades a las que se deba atender.

5. Gestión.

Corresponde a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas de este programa, así como la gestión del abono de las mismas una vez que se haya reconocido por dichas administraciones públicas el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, en esta orden ministerial y en el propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

6. Pago de la ayuda.

Una vez resuelta por cada comunidad autónoma o por las ciudades de Ceuta y de Melilla la concesión de la ayuda y verificados por las mismas el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para su pago de acuerdo con lo dispuesto por aquéllas, será el órgano competente correspondiente quien proceda a dicho pago al beneficiario.

No obstante lo anterior, podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que no se hubiera satisfecho el pago del alquiler por el arrendatario, salvo que se haya suscrito un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 y el período de las mensualidades y las cuantías cubiertas fueran coincidentes.

En todo caso, cuando se haya concedido un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la cuantía de la ayuda concedida deberá destinarse a la amortización del préstamo. Únicamente cuando se haya cancelado la totalidad del préstamo, siendo el importe de éste inferior al de la ayuda concedida en aplicación de este programa, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta o de importes superiores de la misma hasta alcanzar el total de la ayuda recibida.

La ayuda se pagará de una sola vez o por partes, mediante abonos con la periodicidad e importes que defina cada comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y de Melilla.

7. Compatibilidad de la ayuda.

La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley

11/2020, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo la persona arrendataria, incluso si fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo período. En caso de superarlo, si la ayuda correspondiente a este programa fuese concedida, se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir con dicho límite.

8. Exención de cofinanciación autonómica.

Los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no serán de aplicación a los fondos estatales que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla comprometan en este programa.

**Artículo 3.** *Actuaciones objeto de subsidiación.*

Resultarán subsidiables las actuaciones objeto del programa de subsidiación de préstamos convenidos.

**Artículo 4.** *Actuaciones objeto de subvención.*

Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los siguientes programas, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

– Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
– Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
– Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
– Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
– Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
– Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
– Programa de ayuda a los jóvenes.
– Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

**Artículo 5.** *Gestión de las ayudas del Plan. Convenios de colaboración del Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.*

1. El Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán convenios de colaboración para la ejecución del Plan.

2. Corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del Plan, así como la gestión del abono de las subvenciones una vez se haya reconocido por dichas Administraciones el derecho de los beneficiarios a obtenerlas dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración. No obstante lo anterior, en el caso del programa de subsidiación de préstamos convenidos el Ministerio de Fomento seguirá realizando directamente las transferencias a las entidades de crédito colaboradoras.

3. En los convenios de colaboración se recogerán, con carácter general, los extremos previstos en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y necesariamente:

a) La previsión de los recursos financieros a aportar, en cada anualidad, por el Ministerio de Fomento.

b) La previsión de los recursos financieros a aportar, en su caso y en cada anualidad, por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

c) Los compromisos en materia de gestión del Plan que asume cada Administración para su ejecución.

d) Los mecanismos de seguimiento, control y evaluación de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

e) La creación de la correspondiente Comisión Bilateral de Seguimiento, que estará presidida por el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

f) La promoción, publicidad e información de las actuaciones del Plan y la documentación facilitada a sus beneficiarios, realizada por cualquiera de las Administraciones Públicas, deberá incluir en todo caso la imagen institucional del Gobierno de España-Ministerio de Fomento. Las resoluciones de concesión de las ayudas deberán expresar igualmente que éstas están financiadas con cargo a fondos del Estado.

**Artículo 6.** *Financiación del Plan.*

1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las subvenciones del Plan, en conjunto y por anualidades, constituyendo en todo caso el límite máximo de compromisos a adquirir. La financiación del Plan se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado de cada año.

2. En los Convenios de colaboración el Ministerio de Fomento se comprometerá a aportar a cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla en el ejercicio 2018 el 70 % del importe que le corresponda. El compromiso del Ministerio de Fomento sobre el otro 30 %, en su totalidad o parcialmente, estará condicionado a que la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, cofinancie con una cuantía adicional del 30 % de la anualidad 2018 para actuaciones del Plan. En caso de que la cofinanciación de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla sea menor al 30 %, el compromiso del Ministerio de Fomento sobre su correspondiente 30 % se reducirá proporcionalmente.

3. En los ejercicios 2019, 2020 y 2021, el 70 % del importe que el Ministerio de Fomento se comprometa a aportar estará condicionado a que la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, cofinancie con una cuantía equivalente al 10 % de la correspondiente anualidad para actuaciones del Plan. En caso de que la cofinanciación de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que corresponda, sea menor al 10 % el compromiso del Ministerio de Fomento sobre el 70 % se reducirá proporcionalmente.

El 30 % restante de dicho importe, correspondiente al compromiso del Ministerio de Fomento, estará condicionado a que la Comunidad Autónoma o Ciudad Autónoma de Ceuta y Melilla cofinancie con una cuantía del 20 % de la correspondiente anualidad para actuaciones del Plan. En caso de que la cofinanciación de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que corresponda, sea menor al 20 % el compromiso del Ministerio de Fomento sobre el 30 % se reducirá proporcionalmente.

4. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, así como las corporaciones locales podrán realizar otras aportaciones complementarias a la correspondiente anualidad para actuaciones del Plan.

5. En cada convenio de colaboración se establecerá una distribución inicial por programas y años. Mediante Acuerdo suscrito en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento, entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, se podrá modificar dicha distribución inicial entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda, al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. El importe total del compromiso financiero que adquiera el Ministerio de Fomento para cada anualidad en el convenio de colaboración no podrá ser incrementado en ningún caso.

6. Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, conforme a lo que acuerde la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio de Fomento y convocada al efecto por el titular del Ministerio de Fomento.

7. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones en la forma y plazos previstos en los convenios de colaboración a suscribir.

**Artículo 7.** *Beneficiarios.*

1. En cada uno de los capítulos correspondientes de este real decreto se establecen las actuaciones encuadrables en cada programa y los potenciales beneficiarios de las subvenciones, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para dichos beneficiarios.

2. Serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

a) Cuando los beneficiarios sean personas físicas deberán poseer la nacionalidad española. En el caso de los extranjeros deberán tener residencia legal en España. Cuando sean personas jurídicas deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia deberán hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, se atendrá a lo siguiente:

– A los efectos de este real decreto se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

– Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Excepcionalmente y ante la no disposición de datos fiscales recientes, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) Los beneficiarios de ayudas de los programas estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que esté realizando dicha tramitación o que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización del solicitante al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla para reclamar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económico recibida.

4. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla reconocerá las ayudas que se regulan en los programas de este real decreto, teniendo en cuenta las preferencias que resulten de aplicación según lo dispuesto en el mismo y en la normativa específica sobre sectores preferentes que en cada caso pueda resultar de aplicación.

Se considerarán sectores preferentes aquellos que vienen definidos en la legislación específica, que sin perjuicio de los nuevos que se puedan regular o que determinen las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, son los siguientes: familia numerosa; unidades familiares monoparentales con cargas familiares; personas que hayan sufrido una ejecución hipotecaria previa de su vivienda habitual, o que hayan dado su vivienda habitual en pago de deuda; unidades de convivencia en las que exista alguna víctima acreditada de violencia de género; unidades de convivencia en las que alguna persona asume la patria potestad, tutela o acogimiento familiar permanente del menor huérfano por violencia de género; unidades de convivencia afectadas por situaciones catastróficas; unidades de convivencia que cuenten con algún miembro con discapacidad; unidades de convivencia en las que todas las personas integrantes se encuentren en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones correspondientes a tal situación; mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, en especial cuando tengan hijos menores exclusivamente a su cargo; y de personas sin hogar.

También tendrán la consideración de sector preferente, a efectos de las ayudas que se regulan en los programas de este real decreto, las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, el cónyuge o persona que haya vivido con análoga relación de afectividad, al menos los dos años anteriores, de las víctimas fallecidas en actos terroristas, sus hijos y los hijos de los incapacitados, así como los amenazados. Especialmente quedan exonerados de la aplicación del umbral de renta de la unidad de convivencia cuando se exija para el caso de las distintas ayudas y tendrán preferencia en caso de empate entre los posibles beneficiarios de las ayudas. La acreditación de la condición de víctima o de amenazado requerirá de la aportación de resolución del Ministerio del Interior o de sentencia judicial firme.

5. No podrán obtener la condición de beneficiario de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, o quienes hayan sido sujetos de una revocación, por el órgano competente de alguna Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, de alguna de las ayudas contempladas en éste o el anterior plan estatal de vivienda por incumplimiento o causa imputable al solicitante.

6. No obstante lo dispuesto en el punto anterior, podrá exceptuarse el cumplimiento de las circunstancias reguladas en la letra e) del apartado 2 del artículo 13 de la Ley 38/2003 a los beneficiarios del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

**Artículo 8.** *Entidades colaboradoras.*

1. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los beneficiarios. Estos fondos nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la consideración de Administración Pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Cuando el interesado autorice la cesión de información, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económica recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de estas ayudas:

a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.

b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

d) Las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.

e) Las entidades de crédito y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración que reconozca las ayudas, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

## CAPÍTULO II

## Programa de subsidiación de préstamos convenidos

**Artículo 9.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación.

## CAPÍTULO III

## Programa de ayuda al alquiler de vivienda

**Artículo 10.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos.

**Artículo 11.** *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. La vivienda constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

c) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento cumplan los siguientes requisitos:

1. Ser iguales o inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

2. Ser iguales o inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia establecido en el artículo 17.

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar unos ingresos mínimos, también en conjunto, como requisito para el acceso a la ayuda.

d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente.

2. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

3. Cuando un beneficiario de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

**Artículo 12.** *Modificación del límite de ingresos de la unidad de convivencia y de la renta máxima mensual.*

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán reducir en las convocatorias de ayudas el límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia y la renta máxima mensual establecidos en el artículo anterior, en función de las circunstancias demográficas o económicas y de hacinamiento o sobreocupación que a su juicio lo aconsejen. Asimismo, podrán fijar un límite mínimo de ingresos que deba acreditar la unidad de convivencia para acceder a la ayuda.

Excepcionalmente, en determinados municipios, podrá incrementarse hasta 900 euros el límite de la renta máxima mensual de la vivienda objeto de arrendamiento cuando así lo justifique la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Fomento en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento que acredite su conformidad.

Por otra parte, podrán incrementar el límite de la renta máxima mensual de la vivienda objeto de arrendamiento, que posibilita el acceso a la ayuda, hasta alcanzar 900 euros en los supuestos de familias numerosas sin la suscripción del acuerdo referido en el párrafo anterior.

**Artículo 13.** *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda al alquiler de este programa deberá destinarse obligatoriamente por el beneficiario al pago de la renta de su vivienda habitual y no se podrá compatibilizar con percepciones de la Renta Básica de Emancipación, ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esa misma finalidad, puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

**Artículo 14.** *Cuantía de la ayuda.*

Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40 % de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

Esta ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla.

**Artículo 15.** *Cuantía de la ayuda para personas mayores de 65 años de edad.*

En el supuesto de beneficiarios que, en la fecha de la solicitud, tengan más de 65 años de edad esta ayuda podrá ser de hasta el 50 % de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

Cuando se trate de estos beneficiarios y conforme a lo previsto en el artículo 12 la renta máxima mensual supere los 600 euros y alcance hasta 900 euros al mes, la ayuda será de hasta el 30 % de la renta mensual en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros.

**Artículo 16.** *Plazo de duración de la ayuda al alquiler.*

La ayuda se concederá a los beneficiarios por el plazo de tres años.

No obstante, siempre que haya razones que lo justifiquen, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años.

Los beneficiarios de las ayudas de este programa estarán obligados a comunicar de inmediato al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

**Artículo 17.** *Acceso a la ayuda.*

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas en los que se valorarán los ingresos de la unidad de convivencia del solicitante a los efectos de la determinación del acceso a la ayuda así como a los efectos del establecimiento de prioridades conforme sigue:

1. El límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia (LIUC) que permite el acceso a la ayuda, se expresará en número de veces la cuantía anual del IPREM, siendo en todo caso inferior a tres veces salvo en los supuestos especificados en el artículo 11.1.c), y se determinará conforme a las siguientes reglas:

Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta: la cuantía del IPREM se multiplica por 1,5.

Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:

– La primera persona adulta computa 1,5 veces el IPREM.
– Cada persona adicional de 0,5 veces el IPREM.

2. La prioridad de los solicitantes se determinará con el mayor resultado de aplicar la siguiente fórmula:

1 – IUC/CLIUC

Siendo:

IUC = Ingresos, en euros, de la unidad de convivencia.

CLIUC = Cuantía, en euros, del límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que permitiría el acceso a la ayuda en el supuesto de que no existieran los umbrales límites en número de veces el IPREM contemplados en el artículo 11.

A efectos del cálculo de IUC en el caso de familias numerosas de categoría general o de personas con discapacidad la cuantía de los ingresos se multiplicará por el coeficiente 0,75. En el caso de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de los tipos i) o ii) del artículo 11.1.c) el coeficiente será 0,60.

3. Si las solicitudes presentadas en una convocatoria de ayudas que cumplan lo señalado en los puntos 1 y 2 anteriores son inferiores al número de ayudas que puedan ser aceptadas conforme al crédito presupuestario habilitado en la misma, podrán resultar beneficiarios aquellos solicitantes cuyas unidades de convivencia tengan ingresos que no superen tres veces el IPREM, priorizándose el acceso con la misma fórmula.

**Artículo 18.** *Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras colaboradoras.*

En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que la entidad colaboradora gestione directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler mediante, en su caso, el correspondiente descuento.

CAPÍTULO IV

**Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables**

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

2. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquéllas personas.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 se considerarán personas especialmente vulnerables aquellas que ostenten dicha consideración por los servicios sociales de las comunidades autónomas, de las ciudades de Ceuta y Melilla o de las administraciones locales correspondientes.

No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

3. Solución habitacional.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su

uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

4. Cuantía de la ayuda.

La cuantía de estas ayudas, dentro de los límites de este programa y atendiendo a las circunstancias personales de la persona beneficiaria, podrá alcanzar los siguientes importes:

a. Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble, establecido. En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta 900 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido.

b. Hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

La determinación de la cuantía deberá contar con el informe favorable de los servicios sociales de la comunidad autónoma, de la ciudad de Ceuta y Melilla o de la administración local correspondiente.

5. Plazo de la ayuda.

Las ayudas referidas en el apartado anterior se podrán conceder por un plazo máximo de cinco años, pudiendo acumularse a los plazos anteriores, con efectos retroactivos, la cuantía necesaria para atender al pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente.

6. Gestión.

Las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa, a las personas beneficiarias o por cuenta de estas a las administraciones, empresas o entidades referidas en el punto 2 de este artículo, con la sola acreditación de la condición de víctima de violencia de género, del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual, de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable. A tal efecto se adjuntará un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda.

**Artículo 19.** *Objeto del programa.*

**(Suprimido)**

**Artículo 20.** *Constitución de los fondos de viviendas para alquiler social. Convenios de colaboración.*

**(Suprimido)**

**Artículo 21.** *Funcionamiento de los fondos de viviendas para alquiler social.*

**(Suprimido)**

**Artículo 22.** *Órganos de gestión.*

**(Suprimido)**

**Artículo 23.** *Beneficiarios.*

**(Suprimido)**

CAPÍTULO V

**Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler**

**Artículo 24.** *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento del parque de vivienda en alquiler o cedida en uso, ya sea de titularidad pública o privada.

**Artículo 25.** *Requisitos de las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.

También podrán obtener financiación, con cargo a las ayudas de este programa, las viviendas o promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización, siempre y cuando se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.

El destino por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las viviendas de las promociones de nueva construcción, procedentes de la rehabilitación de edificios o de la reanudación de obras que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B.

Asimismo podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, con objeto de incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso.

**Artículo 26.** *Beneficiarios de las ayudas.*

En el supuesto de promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, e incluso en las viviendas o promociones reanudadas, podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

a) Las personas físicas mayores de edad.

b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

En el supuesto de adquisición de viviendas para incrementar el parque de vivienda pública y social destinada al alquiler o cesión en uso podrán ser beneficiarios: las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro.

**Artículo 27.** *Gestión.*

La financiación de este programa exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las Comunidades Autónomas y el Ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las Ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la ciudad de que se trate.

Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las previsiones de las actuaciones o adquisiciones

acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación o adquisición en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

No será exigible este Acuerdo, y por tanto será opcional a criterio de la comunidad autónoma correspondiente, cuando la financiación de este programa sea para la adquisición de viviendas referida en el último párrafo del artículo 25, salvo que el ayuntamiento correspondiente colabore en la financiación de la adquisición, en cuyo caso seguirá siendo exigible.

**Artículo 28.** *Cuantía de la ayuda.*

1. Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación o de la reanudación de obras de viviendas o promociones paralizadas, podrán obtener subvención en una de las dos modalidades siguientes:

a) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.

b) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.

2. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones para el mismo objeto. No es compatible con las subvenciones que para la promoción o rehabilitación de viviendas existan en otros programas de este real decreto.

3. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo. En el caso de las viviendas o promociones reanudadas no se admitirá la inclusión del coste del suelo ni de las partidas ejecutadas con anterioridad a la reanudación.

4. Los adquirentes de viviendas, para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso, podrán obtener una subvención proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% del precio o coste de adquisición incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

**Artículo 29.** *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

1. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil, conforme a las dos modalidades siguientes:

a) Si la ayuda recibida es la contemplada en la modalidad 1.a) del artículo 28, el precio del alquiler o de la cesión en uso no podrá superar los 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 % de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

b) Si la ayuda recibida es la contemplada en la modalidad 1.b) del artículo 28, el precio del alquiler o de la cesión en uso no podrá superar los 7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 % de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

2. Dichos precios umbral habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y podrán ser actualizados por Orden ministerial del Ministerio de Fomento.

3. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

4. El cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute el cesionario y se satisfagan por el cedente, así como los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos, también satisfechos por el cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

5. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas públicas y sociales destinadas al alquiler adquiridas con ayudas de este programa habrá de ser limitado. Esta limitación la podrá establecer la Comunidad Autónoma o las Ciudades de Ceuta y de Melilla, siendo en todo caso inferior a 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes. La actualización anual de este precio máximo será determinada por la Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y de Melilla con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.

**Artículo 30.** *Pago de la ayuda al beneficiario.*

El abono de la subvención al beneficiario podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, el beneficiario de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

a) Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o, en su caso, de titularidad del edificio a rehabilitar.

b) Licencia municipal de obra.

c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20 % de la misma hasta que las viviendas resultantes: estuvieren finalizadas, un mínimo del 20 % estén ocupadas en régimen de cesión en uso o de arrendamiento y se haya producido la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 25.

En el supuesto de adquisición de vivienda para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso la ayuda se podrá conceder mediante adjudicación directa y se pagará al beneficiario con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa, estando el pago expresamente condicionado a la efectiva formalización de la compraventa.

**Artículo 31.** *Plazo de ejecución de las actuaciones o adquisiciones.*

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de 30 meses desde la fecha de concesión de la ayuda, que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación o reanudación los plazos serán de 24 meses y 30 meses, respectivamente.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

La adquisición de viviendas habrá de ser formalizada en el plazo máximo de seis meses desde el reconocimiento de la ayuda y de tres meses desde el pago condicionado de la misma.

Téngase en cuenta que el plazo de ejecución se amplía en doce meses, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario, según establece la disposición adicional 3 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero. Ref. BOE-A-2022-802

**Artículo 32.** *Arrendatarios y cesionarios.*

Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en la modalidad 1.a) del artículo 28 solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen tres veces el IPREM. Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en la modalidad 1.b) del artículo 28 solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 4,5 veces el IPREM. Este umbral será de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

Las viviendas públicas y sociales cuya adquisición ha sido financiada con cargo a las ayudas de este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyen la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM. Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%. La actualización de esta limitación de ingresos será determinada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.

## CAPÍTULO VI

## Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas

**Artículo 33.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto, tanto en ámbito urbano como rural, la financiación de obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

**Artículo 34.** *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

a) Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.

b) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

c) Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

d) Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

e) Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

f) Las empresas de servicios energéticos, entendiendo como tal la definición más amplia posible de las organizaciones que aporten este tipo de servicios. Para poder ser beneficiarias, estas empresas deberán actuar en función de contrato con la propiedad y llevar a cabo las inversiones en las actuaciones establecidas en este programa, debiendo acreditar su intervención como empresa de servicios energéticos y la inversión realizada.

2. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, en los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

3. Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas. En este supuesto el arrendatario podrá tener la consideración de beneficiario.

4. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas. Cuando sobre un mismo elemento o sistema constructivo se realicen actuaciones que resulten subvencionables por uno u otro programa, deberán identificarse y desglosarse adecuadamente, adscribiéndose solo a uno de ellos.

5. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras Administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, no podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas del programa de fomento de la

regeneración y renovación urbana y rural, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler ni del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

**Artículo 35.** *Requisitos.*

1. Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila para las que se solicite la financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán también conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996 si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar la ayuda de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.

d) Que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acojan a las ayudas de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizados antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a edificios con antigüedad igual o posterior al año 1996 si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que al menos el 70 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda. Dicha circunstancia, así como su fecha de construcción, se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

c) Que al menos el 50 % de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar acogerse al programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento o cualquier otro medio que demuestre la ocupación efectiva de las viviendas. Cuando se trate de propietario único, que haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para efectuar la rehabilitación, no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar la circunstancia aludida y el compromiso de destinar las viviendas objeto de rehabilitación a domicilio habitual de los arrendatarios.

d) Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.

e) Que las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptivo.

f) Que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Si las actuaciones no requieren proyecto será necesario justificar en una memoria técnica, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Las ayudas de este programa que se concedan a edificios de tipología residencial colectiva podrán aplicarse también para actuaciones en el interior de las viviendas del edificio.

3. La inversión objeto de subvención de cualquiera de los dos puntos anteriores no podrá superar los costes medios de mercado de las actuaciones de que se trate. El coste de los certificados, informes, proyectos técnicos y las direcciones técnicas o facultativas tampoco podrá superar dichos costes.

**Artículo 36.** *Actuaciones subvencionables.*

1. Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, las siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica de la vivienda para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreamiento.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética; el aislamiento térmico de las instalaciones de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de viviendas a redes de calor y frío existente, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

e) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 $Bq/m^3$, o en las que sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%.

En las viviendas, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de las letras a), b) y c) anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global, de manera conjunta o complementaria, de calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos:

Zonas climáticas D y E: un 35 %.

Zona climática C: un 25 %.

Zonas climáticas: α, A y B, un 20 % o bien alternativamente una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 % como mínimo.

2. Serán actuaciones subvencionables por este programa las actuaciones en los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, incluidas las que se realicen en el interior de sus viviendas, que se dirijan a la mejora de su eficiencia energética y sostenibilidad. En concreto las siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración mediante actuaciones en fachada, cubierta, plantas bajas no protegidas o cualquier paramento de dicha envolvente, de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, el cerramiento o

acristalamiento de las terrazas ya techadas, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreamiento.

b) La instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de edificios a redes de calor y frío existente, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

i) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m3, o en las que sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%.

j) Las que fomenten la movilidad sostenible en los servicios e instalaciones comunes de los edificios o urbanizaciones tales como la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos o adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas.

k) Las instalaciones de fachadas o cubiertas vegetales.

l) La instalación de sistemas de domótica y/o sensórica.

En los edificios, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de las letras a), b), c) y d) anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos:

Zonas climáticas D y E: un 35 %
Zona climática C: un 25 %

Zonas climáticas: α, A y B, un 20 % o bien alternativamente una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 % como mínimo.

3. Para la justificación de la demanda energética en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en los puntos 1 y 2 anteriores o en su caso del consumo de energía primaria no renovable se podrán utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y Energía, Turismo y Agencia Digital que se encuentran en el registro general de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

La justificación de la concentración de radón en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en los puntos 1 y 2 anteriores se harán con los procedimientos establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, de acuerdo con lo establecido en las Guías de Seguridad 11.01 y 11.04 del Consejo de Seguridad Nuclear.

4. El coste de todas las actuaciones subvencionables de los puntos anteriores constituirá la inversión subvencionable, e incluirá el desglose por partidas. Además, podrán subvencionarse también como gastos generales: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir en los gastos generales impuestos, tasas o tributos.

**Artículo 37.** *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda unifamiliar aislada o agrupada en fila no podrá superar los 12.000 euros ni el 40 % de la inversión subvencionable.

A la ayuda unitaria básica podrán sumarse 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria para viviendas unifamiliares declaradas Bien de Interés Cultural, catalogadas o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

En aquellas viviendas unifamiliares en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM, el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión.

La cuantía máxima de la subvención será de 18.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 24.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento.

2. La cuantía máxima de la subvención total a conceder por edificio, incluidas las intervenciones en el interior de sus viviendas, que se acoja a las ayudas de este programa en ningún caso podrá superar el importe de multiplicar 8.000 euros por cada vivienda y 80 euros por cada metro cuadradode superficie construida de local comercial u otros usos compatibles. No podrá superar, por otra parte, el 40 % de la inversión de la actuación.

La ayuda básica unitaria establecida en el párrafo anterior podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos para edificios declarados Bienes de Interés Cultural, en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM, el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente a esa vivienda sobre la inversión correspondiente a la misma podrá alcanzar hasta el 75 %. En este supuesto el tramo de ayuda desde el 40 % hasta el 75% se podrá gestionar en

expediente aparte y de forma exclusiva para el beneficiario afectado, de tal forma que el expediente principal se gestione con el límite del 40 % para todos los beneficiarios.

La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda en edificio de tipología residencial colectiva será de 12.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 16.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento.

3. El coste de las actuaciones subvencionables de los puntos anteriores constituirá la inversión subvencionable que podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

**Artículo 38.** *Plazo.*

1. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila que se acojan a las ayudas de este programa no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

2. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios que se acojan a las ayudas de este programa, incluidas las actuaciones en el interior de sus viviendas, no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de la concesión de la ayuda. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta veintiséis meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

Téngase en cuenta que el plazo de ejecución se amplía en doce meses, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario, según establece la disposición adicional 3 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero. Ref. BOE-A-2022-802

**Artículo 39.** *Acceso a las ayudas.*

1. El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La subvención a las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.
b) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

3. La subvención a los edificios, incluidas las actuaciones en el interior de sus viviendas que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea parcialmente en la forma de anticipo o pago a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) El acuerdo de la cooperativa y su asamblea o el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.
b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.
c) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

## CAPÍTULO VII

## Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas

**Artículo 40.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en:

1. Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila ya sean urbanas o rurales.
2. Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.
3. Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

**Artículo 41.** *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

1. Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.
2. Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
3. Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como, por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
4. Los propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
5. Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de conservación, seguridad de utilización o accesibilidad que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas. En este supuesto el arrendatario podrá tener la consideración de beneficiario.

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, a los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de las ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler ni del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

No obstante lo anterior, los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras administraciones o instituciones, siempre que el importe de todas las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones.

**Artículo 42.** *Requisitos.*

1. Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila para las que se solicite la financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán también conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar las ayudas de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Disponer de informe técnico que acredite la necesidad de la actuación con fecha anterior a la solicitud de la ayuda.

Para la obtención de estas ayudas se requiere que se aporte el proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acojan a las ayudas de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a edificios con antigüedad igual o posterior al año 1996, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que, al menos, el 70 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de

vivienda. Dicha circunstancia, así como su fecha de construcción, se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

c) Que, al menos, el 50 % de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios al momento de solicitar las ayudas de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento o cualquier otro medio que demuestre la ocupación efectiva de las viviendas.

Cuando se trate de propietario único, que haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para efectuar la rehabilitación, no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar la circunstancia aludida, y el compromiso de destinar las viviendas objeto de rehabilitación, a domicilio habitual de los arrendatarios.

d) Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.

e) Que las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptiva.

f) Que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Las ayudas de este programa que se concedan a edificios de tipología residencial colectiva podrán aplicarse también para actuaciones en el interior de las viviendas del edificio.

3. Las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva para las que se solicite de forma independiente la financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar acogerse al programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.

Para la obtención de estas ayudas se requiere un informe técnico que justifique la necesidad de las obras y que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

4. El presupuesto de las obras no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos subvencionables tampoco podrá superar los costes medios de mercado.

**Artículo 43.** *Actuaciones subvencionables.*

1. Se considerarán subvencionables las actuaciones de conservación que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

a) Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

b) Las relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías, incluyendo procesos de desamiantado.

c) Las relativas a la adecuación interior de la vivienda unifamiliar, agrupada en fila o en edificio de tipología residencial colectiva, a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

2. Se considerarán subvencionables las actuaciones para la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. En particular:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas.

d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

e) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.

f) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva objeto de este programa, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas.

g) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

**Artículo 44.** *Cuantía de las ayudas.*

La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites:

a) 3.000 euros por vivienda y 30 euros por metro cuadradode superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicita solo para actuaciones correspondientes al apartado 1 del artículo 43.

b) 8.000 euros por vivienda y 80 euros por metro cuadradode superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicite para actuaciones correspondientes al apartado 2 o conjuntamente para los apartados 1 y 2 del artículo 43.

c) El 40 % del coste de la actuación.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

La ayuda máxima para actuaciones correspondientes al apartado 2 o conjuntamente para los apartados 1 y 2 del artículo 43 será de 14.000 euros por vivienda si reside en la misma una persona con discapacidad y de 17.000 euros por vivienda si ésta acredita una discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

A la ayuda unitaria básica podrán sumarse 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria por vivienda para edificios o viviendas unifamiliares declaradas Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión.

En aquellas viviendas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad el porcentaje máximo de la ayuda podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión.

El coste de las actuaciones subvencionables podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

**Artículo 45.** *Plazo.*

El plazo para ejecutar las obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en las viviendas y edificios que se acojan a las ayudas de este programa no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

Téngase en cuenta que el plazo de ejecución se amplía en doce meses, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario, según establece la disposición adicional 3 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero. Ref. BOE-A-2022-802

**Artículo 46.** *Acceso a la ayuda.*

1. El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La subvención a las viviendas unifamiliares aisladas, agrupadas en fila y a las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva, que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

b) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

3. La subvención a los edificios, incluidas las actuaciones en el interior de sus viviendas que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea parcialmente en la forma de anticipo o pago a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) El acuerdo de la cooperativa y su asamblea o el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso, de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.

b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

c) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

CAPÍTULO VIII

**Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural**

**Artículo 47.** *Objeto del programa.*

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados.

Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

**Artículo 48.** *Requisitos de las áreas de regeneración y renovación.*

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa el área de regeneración y renovación urbana o rural deberá cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

a) Estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente. Podrá ser continuo o discontinuo.

b) Al menos un 70 % de la edificabilidad sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del Área de regeneración y renovación urbana o rural o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda. Este requisito no será exigible en los supuestos de infravivienda y chabolismo.

**Artículo 49.** *Acuerdo para la gestión de las áreas de regeneración y renovación urbana o rural.*

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones en Áreas de regeneración y renovación urbana o rural que pretendan financiar con cargo al programa.

En las comisiones bilaterales de seguimiento se suscribirán con la participación del Ayuntamiento, en cuyo término municipal se ubique el Área de rehabilitación y renovación urbana o rural, los correspondientes acuerdos. En caso de Áreas que afecten a varios municipios, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de que se trate, debiendo ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.

Con carácter previo a la suscripción del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento deberá presentarse la siguiente documentación:

1. La delimitación y una ficha resumen de la actuación, que contendrán la delimitación cartográfica del Área de regeneración y renovación urbana o rural, tanto en papel como, a ser posible, en un fichero «shape» georreferenciado, el resumen de los parámetros principales de la actuación y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos en su caso.

2. Una memoria-programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

a) Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del área.

b) Un programa de actuaciones que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

c) Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística, y otra de viabilidad económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la memoria deberá constar el presupuesto total de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos de ayuda establecidos en el artículo 52.

d) El plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

e) En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

En el Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Fomento, siendo la última, en todo caso, la correspondiente al ejercicio 2021. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en los convenios de colaboración.

**Artículo 50.** *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del Área delimitada por la actuación.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y en su caso locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

**Artículo 51.** *Actuaciones subvencionables.*

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son, además de las recogidas en los artículos 36 y 43, las siguientes:

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

b.1) Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

b.2) Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

b.3) Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad:

i. En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

ii. En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, considerados eficientes según la Directiva 2012/27/UE, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquéllas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

iii. En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquéllas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

iv. En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las infraestructuras verdes urbanas, como por ejemplo: las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

c) Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios y viviendas deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. También serán subvencionables:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola, a consecuencia de la correspondiente actuación. Se incluye también las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

b) Los gastos de redacción de proyectos y dirección de obras, de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única), de gestión y de acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación. Se incluirán también, los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

El presupuesto de las obras de la inversión no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrá superar los precios medios de mercado.

**Artículo 52.** *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste total de la intervención, que se desglosará según los criterios de fijación de cuantías del punto 2 de este artículo. En todas ellas, de forma individualizada, no podrá excederse del 40 % de su coste, salvo para el realojo de las familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará conforme a los siguientes criterios y multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

2.1 Hasta 12.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, y en caso de edificios adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos. Esta ayuda está condicionada a que se alcancen los objetivos de reducción de demanda energética establecidos en el artículo 36.

La ayuda básica unitaria establecida en el párrafo anterior podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos, para edificios y viviendas declarados Bien de Interés Cultural,

catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda sobre la inversión podrá alcanzar hasta el 75 %.

En aquellas viviendas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad el porcentaje máximo de la ayuda podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión.

Estas ayudas, se solicitarán, gestionarán y resolverán para la vivienda o, en su caso, conjuntamente para todo el edificio, sin perjuicio de su posterior reparto y repercusión proporcional. Se destinarán íntegramente al pago de las cuotas correspondientes a las actuaciones subvencionables, una vez repercutidas proporcionalmente.

2.2 Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.

2.3 Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida.

El cómputo del número de viviendas objeto de rehabilitación y/o construcción, a los efectos de la determinación de esta componente de la ayuda, se corresponderá con el número de viviendas que en origen vayan a ser objeto de rehabilitación o nueva construcción dentro del Área declarada. Si finalmente el número de viviendas rehabilitadas o construidas fuere inferior, este cómputo no se verá alterado, salvo que el número de viviendas rehabilitadas o construidas fuere inferior al 50% de las inicialmente previstas, en cuyo caso la ayuda unitaria por vivienda se verá reducida hasta no poder superar 1.500 euros por cada vivienda efectivamente rehabilitada o construida.

2.4 Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de tres años, para las actuaciones de realojo temporal.

2.5 Hasta 1.000 euros por vivienda rehabilitada o construida para financiar el coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social.

3. Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto. No serán compatibles con las ayudas del programa de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, del programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler y del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, todos de este Plan.

**Artículo 53.** *Abono de las subvenciones por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.*

El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad:

1. La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva.

2. Certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal.

**Artículo 54.** *Plazo para la ejecución de las Áreas de regeneración y renovación.*

La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el plazo máximo de cinco años desde la firma del correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento.

Téngase en cuenta que el plazo de ejecución se amplía en dos años, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario, según establece la disposición adicional 3 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero. Ref. BOE-A-2022-802

CAPÍTULO IX

**Programa de ayuda a los jóvenes**

**Artículo 55.** *Objeto del programa.*

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino, o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

2. A los efectos de este Plan, se entiende por municipio de pequeño tamaño el que posea una población residente inferior a los 5.000 habitantes, de los cuales, la mayoría se encuentren integrados en el medio rural.

Asimismo a los efectos de este Plan, se entiende por núcleo de población de pequeño tamaño, los entes de ámbito territorial inferior al municipio, y otras formas de organización desconcentrada como caseríos, concejos, parroquias, aldeas, pedanías, lugares anejos y otros análogos que posean una población residente inferior a los 5.000 habitantes, de los cuales, la mayoría se encuentren integrados en el medio rural, aun cuando aquellos formen parte de municipios que posean una población residente superior a los 5.000 habitantes.

3. Asimismo, tiene por objeto incrementar las ayudas de los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural cuando los beneficiarios sean personas mayores de edad y menores de treinta y cinco años y las actuaciones se realicen en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño de menos de 5.000 habitantes.

**Artículo 56.** *Ayudas a los jóvenes.*

Este programa regula dos opciones de ayudas para los jóvenes no simultaneables entre sí:

1. Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente.
2. Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño.

**Artículo 57.** *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la opción 1 del artículo 56 las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario.

b) Tener menos de treinta y cinco años en el momento de solicitar la ayuda.

c) Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:

i. En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

ii. En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento de vivienda, el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de dos meses desde la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

d) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

e) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente.

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

i. Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

ii. Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

iii. Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

Cuando un beneficiario de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

2. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la opción 2 del artículo 56 las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda edificada o a edificar sobre un derecho de superficie cuya titularidad recaiga en un tercero, y disponer de unos ingresos anuales iguales o inferiores a tres veces el IPREM.

b) Tener menos de treinta y cinco años en el momento de solicitar la ayuda.

c) Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente del beneficiario por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha su adquisición, debiendo ser ocupada en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora. El plazo de cinco años podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por

razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvirtiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecue a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.

d) Que el precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a 100.000 euros.

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

**Artículo 58.** *Modificación de la renta máxima mensual.*

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, en relación con la ayuda del apartado 1 del artículo 56, podrán incrementar hasta 900 euros la renta máxima mensual en determinados municipios cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo lo podrán realizar si previamente han suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Fomento en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento que acredite la conformidad del Ministerio.

**Artículo 59.** *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 56 deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta de la vivienda habitual, y no se podrá compatibilizar con las percepciones del programa de Renta Básica de Emancipación ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan o que puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas.

«La ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 56 deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño y será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

**Artículo 60.** *Cuantía de la ayuda.*

1. La cuantía de la ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 56 será de hasta el 50 % de la renta mensual que deba satisfacer el beneficiario por el alquiler de su vivienda habitual y permanente para los primeros 600 euros.

2. En los supuestos previstos en el artículo 58 en los que la renta máxima mensual supere los 600 euros y alcance hasta 900 euros al mes, la ayuda a incrementar será de hasta el 30 % de la renta mensual en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros de renta.

3. La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 56 será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 % del precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición. En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de un propietario, el importe de la ayuda que pudiera recibir un beneficiario que adquiere una parte de la misma se determinará aplicando, al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100 % de la vivienda, el porcentaje de cuota adquirida.

**Artículo 61.** *Incremento de cuantía de la ayuda para jóvenes en los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.*

Se incrementarán en un 25 % las ayudas unitarias reguladas en los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y

de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural cuando se otorguen a beneficiarios que sean personas mayores de edad y menores de treinta y cinco años en el momento de la solicitud y las actuaciones se realicen en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

**Artículo 62.** *Plazos y abono de la ayuda.*

1. Ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 56. La ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 56 se concederá a los beneficiarios por el plazo de tres años. No obstante, y siempre que haya razones que lo justifiquen, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años.

Los beneficiarios de las ayudas de este programa estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento y que pueda determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. En este supuesto, y en su caso, dicho órgano competente resolvería limitando el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha de la pérdida sobrevenida del derecho.

Estas ayudas se abonarán, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Ayuda para la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 56. Los beneficiarios de la ayuda para adquisición de vivienda habitual y permanente del apartado 2 del artículo 56 dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda, para aportar a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla la escritura pública o el contrato privado de compraventa que acredite la adquisición de la vivienda. En ambos casos podrá tratarse de la adquisición de una vivienda ya construida o de una vivienda en construcción, siendo necesario que, en este último supuesto, en el contrato privado o escritura pública de compraventa figure la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda.

Esta ayuda no podrá concederse para la adquisición de viviendas cuya construcción, acreditada con el certificado de inicio de obra suscrito por técnico competente, se inicie una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

La ayuda solo podrá ser abonada al beneficiario cuando aporte la escritura pública de compraventa en la que la misma conste como parte del pago. A tal efecto, el beneficiario y la entidad vendedora de la vivienda podrán acordar que el abono de la ayuda sea realizada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla directamente a dicha entidad como parte de dicho pago. En el supuesto de no aportar escritura pública de compraventa solo se podrá abonar la ayuda al beneficiario cuando aporte el contrato privado en el que conste la ayuda como parte del pago en la modalidad de entregas a cuenta y el correspondiente aval o seguro sobre las entregas a cuenta exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En cualquier supuesto en el que no se perfeccione la adquisición de la vivienda y la ayuda ya hubiera sido abonada, el beneficiario o la entidad que la percibió por cuenta del beneficiario habrán de reintegrarla al Tesoro Público conforme a los procedimientos regulados al respecto.

**Artículo 63.** *Acceso a la ayuda.*

El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

**Artículo 64.** *Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras colaboradoras.*

En relación con la ayuda del apartado 1 del artículo 56 si existiera una entidad colaboradora que actúe como arrendadora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que dicha entidad gestione directamente la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler, mediante el correspondiente descuento.

CAPÍTULO X

**Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad**

**Artículo 65.** *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento de la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso.

**Artículo 66.** *Requisitos de las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, por un plazo de al menos cuarenta años. Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación.

El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad.

Las viviendas de las promociones de nueva construcción así como las procedentes de la rehabilitación de edificios habrán de tener una calificación energética mínima B.

**Artículo 67.** *Beneficiarios de las ayudas.*

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

1. Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

2. Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

**Artículo 68.** *Gestión.*

La financiación de este programa, exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y el Ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las Ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Fomento y la ciudad de que se trate.

Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento la previsión de la actuación acompañada de una memoria-programa que la defina en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

**Artículo 69.** *Cuantía de la ayuda.*

Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate

excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no admitirá la inclusión del coste del suelo.

**Artículo 70.** *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

El precio del alquiler o de la cesión en uso de la vivienda será proporcional a su superficie útil y, en todo caso, igual o inferior a 9,5 euros por metro cuadrado de superficie útil de uso vivienda.

Dicho precio umbral habrá de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y podrá ser actualizado por Orden ministerial del Ministerio de Fomento.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

El cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute el cesionario y se satisfagan por el cedente, así como los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos también satisfechos por el cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión de uso.

**Artículo 71.** *Pago de la ayuda al beneficiario.*

Previamente al abono total o parcial de la subvención, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, el beneficiario promotor de la actuación, deberá acreditar estar en posesión de:

1. Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o, en su caso, de titularidad del edificio a rehabilitar.
2. Licencia municipal de obra.
3. Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20 % de la misma hasta que las viviendas resultantes: estuvieren finalizadas, un mínimo del 20 % ocupadas en régimen de cesión de uso o de arrendamiento y se haya producido la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 66.

**Artículo 72.** *Plazo de ejecución de las actuaciones.*

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de treinta meses desde la fecha de concesión de la ayuda que podrá extenderse a treinta y seis meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación o reanudación los plazos serán de veinticuatro meses y treinta meses, respectivamente.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

Téngase en cuenta que el plazo de ejecución se amplía en doce meses, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario, según establece la disposición adicional 3 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero. Ref. BOE-A-2022-802

**Artículo 73.** *Arrendatarios y cesionarios.*

Las viviendas financiadas con cargo a este programa deberán ser arrendadas o cedidas en uso a personas mayores de sesenta y cinco años o a personas con discapacidad (con sus familias, en caso de menores tutelados) cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen cinco veces el IPREM.

No podrán disponer, en el momento de habitar la vivienda, de vivienda propia o en usufructo y su patrimonio, a efectos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, habrá de ser inferior a 200.000 euros. A estos efectos, no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.

No será exigible la no disposición de vivienda referida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

a) Cuando el titular de la vivienda acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad.

b) Cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o de algún miembro de la unidad de convivencia.

## CAPÍTULO XI

## Seguimiento, control y evaluación

**Artículo 74.** *Órganos competentes para el seguimiento del Plan.*

1. Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo. La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo es el órgano superior de cooperación, de carácter multilateral y ámbito sectorial, entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, por un lado, y la Administración del Estado, por el otro, en materia de vivienda, urbanismo y suelo. Estará presidida por el titular del Ministerio de Fomento y su vicepresidente será designado por los consejeros autonómicos con competencias en materia de vivienda, urbanismo y suelo, según lo que se establezca en su reglamento interno.

La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo ajustará sus actuaciones a lo dispuesto en el artículo 147 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y a lo que establezca en su reglamento interno de funcionamiento.

Las sesiones plenarias de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo serán convocadas por su presidente, que podrá invitar a sus reuniones a los representantes de las Administraciones Públicas o de entidades públicas o privadas que puedan contribuir con sus aportaciones al mejor funcionamiento de la conferencia. En particular, cuando la conferencia aborde cuestiones relacionadas con el presente Plan, podrá convocar como observador a una representación de la Federación Española de Municipios y Provincias.

Corresponderá a la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, entre otras funciones, el seguimiento de la implantación y la verificación de los resultados del Plan, proponiendo al Ministerio de Fomento cuantas medidas considere oportunas para su mayor eficiencia.

2. Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo. La Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo estará constituida por los Directores Generales competentes en la materia de cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, y será presidida por el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento. Podrá participar en el seguimiento, control y evaluación del Plan.

3. Comisión Bilateral de Seguimiento. La Comisión Bilateral de Seguimiento, prevista en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan, estará constituida por el Director General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento (que la presidirá) y por el titular del órgano competente en la materia de la correspondiente Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla.

La Comisión Bilateral de Seguimiento velará por el adecuado cumplimiento de lo convenido, pudiendo acordar reajustes en las actuaciones inicialmente previstas en y entre los distintos programas, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en la financiación del Plan, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que las reordenaciones que se acuerden, puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Fomento en cada año, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2021.

**Artículo 75.** *Control del Plan.*

1. Una vez vencido el semestre natural, y antes del último día del mes siguiente, se enviará por cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla un informe (o archivo informático o por acceso a aplicaciones informáticas compartidas) en el que se recojan los siguientes datos:

a) Número de solicitudes recibidas por cada programa objeto de convocatoria pública, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.

b) El número de beneficiarios a los que se les ha concedido las ayudas en cada uno de los programas, desagregados por sexo y desglosado por provincias y municipios, nivel de renta, así como el importe de la subvención que le corresponde abonar a cada uno de ellos.

c) Relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación del órgano gestor competente.

2. Además de lo establecido en el apartado anterior, cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla deberá certificar con la misma periodicidad:

a) Que ha realizado las consultas oportunas para constatar que los beneficiarios de las ayudas, o bien no son perceptores de otro tipo de subvención, o bien son perceptores de subvenciones complementarias a las recogidas en el Plan Estatal, indicando cuales son.

b) Que ha realizado las consultas oportunas para constatar que todos los beneficiarios están al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

3. Si la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento no recibe o no tiene acceso a la documentación establecida para cada uno de los programas, ni la relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación, ni los informes semestrales o de evaluación anual, el Ministerio de Fomento podrá paralizar las correspondientes transferencias de fondos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, hasta la recepción completa de dicha información.

También se podrán paralizar las transferencias de fondos cuando la información recibida evidencie incumplimiento de este real decreto, del convenio de colaboración correspondiente y, en todo caso, de incumplimiento conforme al ordenamiento jurídico de aplicación.

**Artículo 76.** *Evaluación del Plan.*

Con independencia del control descrito en el artículo anterior, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla deberán presentar al Ministerio de Fomento un informe de evaluación anual relativo al desarrollo de los programas de subvenciones en su ámbito territorial conforme a lo que se establezca en el convenio de colaboración correspondiente, sin perjuicio de lo previsto en la regla séptima del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

El informe de evaluación anual se presentará al Ministerio de Fomento en el primer trimestre del año siguiente al que es objeto de evaluación, y en él se debe incluir un resumen

de la información anual por programas, y un análisis de dicha información. En dicho informe deberá incluirse la variable de sexo en las estadísticas y recogida de datos realizadas.

**Disposición adicional primera.** *Compensación de ayudas.*

A los efectos de lo dispuesto en la regla sexta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, transferidos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

El Ministerio de Fomento compensará con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, los importes que les hubiere adelantado cuyo pago esté pendiente de justificación, con las cantidades pendientes de transferencia, en concepto de subvención, sea cual sea la línea y naturaleza de la subvención y el plan estatal al que correspondan. En caso contrario el Ministerio de Fomento iniciará el procedimiento de reintegro al Tesoro Público. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla de justificar el pago de la totalidad de las subvenciones percibidas.

**Disposición adicional segunda.** *Límites temporales a la concesión de subvenciones.*

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder las ayudas recogidas en este real decreto hasta el 31 de diciembre de 2022 siempre que la concesión se realice con cargo a los fondos transferidos por el Ministerio en el ejercicio 2021 o anteriores.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán conceder ninguna ayuda de las recogidas en este Real Decreto, salvo que se reconozcan con cargo a los fondos transferidos por el Ministerio en el ejercicio 2021 o anteriores y se refieran a los programas de: fomento del parque de vivienda en alquiler, fomento de la regeneración y renovación urbana y rural y fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad. En todo caso, el reconocimiento de las ayudas no podrá realizarse más allá del 30 de junio de 2025.

Asimismo, la concesión de las ayudas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberá ser notificada al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con anterioridad al 31 de diciembre de 2022, salvo que sean concedidas con posterioridad conforme a lo establecido en el párrafo anterior en cuyo caso deberán ser notificadas en el plazo máximo de un mes desde su concesión.

**Disposición adicional tercera.** *Periodo de amortización de los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de anteriores planes estatales de vivienda.*

Los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los anteriores planes estatales de vivienda, podrán interrumpir el periodo de amortización, sin limitación de plazo, siempre y cuando cuenten con la autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla y la conformidad de la entidad de crédito acreedora.

En ambos casos las entidades de crédito colaboradoras dispondrán del plazo máximo de diez días para notificar al Ministerio de Fomento la formalización de la interrupción.

La interrupción del periodo de amortización, en el caso de los préstamos convenidos para promotores de vivienda protegida en alquiler está condicionada a la renuncia, desde la fecha de interrupción, a las ayudas de subsidiación que les restara por percibir.

**Disposición adicional cuarta.** *Extensión de plazos para la adquisición de compromiso financiero por las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla.*

La adquisición del compromiso financiero por las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla en los convenios suscritos para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, con cargo a los fondos comprometidos por el Ministerio de Transportes,

Movilidad y Agenda Urbana, en los ejercicios 2020 y 2021, podrá realizarse hasta el 31 de diciembre de 2020 y hasta el 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

En el caso de los Acuerdos de Comisión Bilateral de Seguimiento para la ejecución de los programas de fomento del parque de vivienda en alquiler, de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural y de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, los plazos de remisión de la documentación requerida en los artículos 27, 49 y 68 se podrán extender hasta el 10 de diciembre del correspondiente ejercicio y excepcionalmente, siempre que la Comisión Bilateral de Seguimiento así lo acuerde, hasta final del mismo cuando se trate de subsanaciones.

**Disposición transitoria primera.** *Ampliación del plazo para la ejecución de las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016.*

El plazo de ejecución de las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas, que se ejecuten al amparo de un Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla para la ejecución, incluida su prórroga, del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, será ampliable hasta el 31 de diciembre de 2023, incluso en los supuestos en que se supere el plazo máximo de tres años inicialmente establecido en el Plan Estatal 2013-2016 o hubiera finalizado el plazo inicialmente acordado con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto. En estas actuaciones las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán resolver la concesión de ayudas hasta el 1 de octubre de 2023.

Esta ampliación habrá de ser solicitada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla y suscrita en una adenda al correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral.

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de finalización que se determine en la adenda, para remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las correspondientes justificaciones de inversión realizada. Finalizado este plazo, deberán remitir las correspondientes justificaciones de pago de las subvenciones en otro plazo de tres meses.

**Disposición transitoria segunda.** *Plazo para el reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.*

El reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 de aquellas convocatorias publicadas durante los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017 se podrá realizar hasta el 31 de diciembre de 2018, siempre y cuando se realice con cargo al presupuesto comprometido por el Ministerio de Fomento, en los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017, en el convenio correspondiente suscrito entre la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y el Ministerio de Fomento para la ejecución del Plan Estatal 2013-2016 o de su prórroga y ello sea compatible con la liquidación del correspondiente convenio.

**Disposición transitoria tercera.** *Efectos retroactivos.*

Las ayudas que se otorguen al amparo de este real decreto podrán reconocerse con efectos retroactivos del 1 de enero de 2018.

**Disposición derogatoria.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

**Disposición final primera.** *Títulos competenciales.*

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

**Disposición final segunda.** *Habilitación para el desarrollo y aplicación reglamentarios.*

1. Se habilita a la persona titular del Ministerio de Fomento para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto.

2. El titular del Ministerio de Fomento podrá concretar la cuantía de las subvenciones susceptibles de otorgamiento, dentro de los límites de este real decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan.

Estas modificaciones no podrán afectar a subvenciones ya reconocidas.

**Disposición final tercera.** *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 51

## Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
«BOE» núm. 101, de 11 de abril de 2020
Última modificación: 3 de octubre de 2020
Referencia: BOE-A-2020-4412

Debido a la rapidez en la evolución de la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19, a escala nacional e internacional, el Gobierno, al amparo de lo dispuesto en el artículo cuarto, apartados b) y d), de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio, declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional con el fin de afrontar la crisis sanitaria, mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

La pandemia de COVID–19 está generando un fuerte impacto económico y social que, entre otros ámbitos, está afectando a los ingresos de muchos ciudadanos que, en calidad de arrendatarios, vienen ocupando sus viviendas habituales con los que hacían frente al pago de sus alquileres. Este impacto afectará, sin duda también, a determinados colectivos especialmente vulnerables para los que se hace necesaria la readaptación y ajuste del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, implementando ayudas para soluciones habitacionales más rápidas y fomentando el incremento del parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso.

El reciente Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (RDL 11/2020), por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 se hace eco de esta problemática y establece determinadas medidas encaminadas a su solución. Una de ellas estriba en proporcionar a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla, las herramientas necesarias para hacer frente a las consecuencias de esta crisis en los arrendatarios de su vivienda habitual. A ellas se une una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendamientos en situación de vulnerabilidad social y económica que posibilitará, a todos aquellos arrendatarios que se encuentren en tal situación, el acceso a ayudas transitorias de financiación en forma de préstamos sin gastos ni intereses para ellos. Estos préstamos a devolver en un plazo de hasta 6 años prorrogable 4 años más, les permitirá atender de manera tempestiva el pago de sus alquileres de vivienda habitual y proporcionará tanto a arrendadores como a arrendatarios la necesaria tranquilidad que precisan hasta tanto se recupere la actividad económica afectada por el impacto del COVID-19. Este programa

podría resultar, no obstante, insuficiente para hacer frente a circunstancias urgentes, o de extrema vulnerabilidad de aquéllas familias cuya situación ni siquiera con ese préstamo avalado pudieran resolver su situación de precariedad para hacer frente al pago del alquiler.

Por ello, adicionalmente, en el ámbito del Plan Estatal de Vivienda, el Real Decreto-ley 11/2020 mandata en sus artículos 10, 11 y 12 al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que dicte una Orden en la que se incorpore el «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual»; se sustituya el programa de ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el «programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables»; y se modifique puntualmente el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler. Se pretende con ello habilitar o modificar estos programas para poder adaptarse a las situaciones para las que los actuales programas del Plan Estatal de Vivienda no estaban preparados.

En cumplimiento del referido mandato, esta Orden incorpora de forma inmediata al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, el nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual. Este programa habilita ayudas para hacer frente a las situaciones más acentuadas de vulnerabilidad social y económica que no sean resueltas con las mencionadas ayudas transitorias de financiación, así como para ayudar al pago de dicho préstamo (concedido en su caso al amparo del artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020) al que hayan accedido los arrendatarios. Por ello, dentro de la necesaria flexibilidad en la gestión de este programa que se concede a las administraciones competentes, sí es necesario prever la relación de las ayudas que se otorguen al amparo del mismo, con los créditos avalados ya mencionados.

La sustitución y modificación de los otros dos programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, tiene como objetivo proporcionar a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla herramientas para acelerar la disposición de soluciones habitacionales, mediante ayudas directas, en su caso, para aquellas situaciones que se hayan exacerbado como consecuencia del impacto del COVID-19, y no puedan esperar a la gestión ordinaria de las ayudas del Plan.

El nuevo «programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables», permitirá hacer frente a estas situaciones de extrema urgencia, que hasta el momento no eran resueltas con el programa al que sustituye, por ser ineficaz en su diseño para abordar el impacto de la pandemia que se está sufriendo, y que con seguridad va a prolongarse más allá de la suspensión de los lanzamientos aprobada en el Real Decreto-ley 11/2020. Se debe, por tanto sustituir, para ganar inmediatez en la solución a esa nueva realidad.

Por otro lado, a las nuevas situaciones de vulnerabilidad como consecuencia del COVID-19 y del estado de alarma, se suma la parálisis sobrevenida del mercado inmobiliario. Esto hace imprescindible proporcionar aún más, si cabe, soluciones habitacionales que puedan implementarse de forma rápida y mediante adjudicación directa cuando así sea necesario, de acuerdo con la valoración de los servicios sociales correspondientes. Para ello, se incorporan nuevos perfiles de vulnerabilidad en el programa anterior, y se habilita a la administración competente para adjudicar estas ayudas conforme al criterio de especial vulnerabilidad que ellas definan; y finalmente se modifica puntualmente el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, con el objeto de que, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla y sus entidades públicas vinculadas, puedan adquirir viviendas con cargo a este programa, incrementando así el parque público de vivienda con cierta celeridad y, como consecuencia, soluciones habitacionales que sin duda, en algunos casos serán ocupadas por personas afectadas por la pandemia.

Por su parte la Disposición final décima del Real Decreto-ley 11/2020 habilita a la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para la modificación parcial de lo dispuesto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda

2018-2021, siempre y cuando se respeten los compromisos adquiridos por el anterior Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en los convenios suscritos para la ejecución de dicho Plan y las modificaciones que tengan por objeto contribuir a minimizar los efectos económicos y sociales del COVID-19.

Todas estas herramientas se consideran esenciales para que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla puedan paliar, en la medida de lo posible, a las situaciones de mayor vulnerabilidad que se produzcan como consecuencia del impacto que la pandemia del COVID-19 puede producir en un mercado como el del alquiler, ya de por sí tensionado con anterioridad en muchos lugares de nuestra geografía.

En su virtud y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, dispongo:

**Artículo 1.** *Nuevo programa de ayudas al alquiler.*

Se incorpora de forma inmediata al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, el nuevo «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual».

**Artículo 2.** *Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.*

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID–19 tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

Específicamente, el programa incluye en su objeto la concesión de ayudas para hacer frente a la devolución de las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 y contraídas por arrendatarios de vivienda habitual, a cuya devolución no pudieran hacer frente.

Las ayudas tendrán carácter finalista, y por tanto no podrán aplicarse a otro destino que el pago de la renta del alquiler, o la cancelación, total o parcial, de las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020.

2. Beneficiarios.

Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual, acrediten estar en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla determinarán los supuestos de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» que posibilitarán adquirir la condición de beneficiarios de las ayudas de este programa, que incluirán en todo caso y como mínimo los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020, con los límites del apartado 3 del citado precepto legal, así como los medios a través de los cuales podrán acreditarse, que incluirán en todo caso y también como mínimo los establecidos por el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

Los beneficiarios deberán acreditar, además:

a) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona que tenga la condición de arrendador de la vivienda.

b) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las

Ciudades de Ceuta y de Melilla que les haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

No podrán obtener la condición de personas beneficiarias de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

3. Solicitud de la ayuda.

La ayuda habrá de ser solicitada por la persona arrendataria a la comunidad autónoma o a la ciudad de Ceuta o de Melilla correspondiente.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla concretarán el plazo y forma de presentación de solicitudes, mediante resolución o acuerdo, que será objeto de publicidad, a la mayor brevedad posible.

En el caso de que las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla no determinen supuestos adicionales o complementarios de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» serán de aplicación los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020; asimismo, mientras no determinen la documentación para la acreditación de dichos supuestos adicionales o complementarios, será de aplicación lo establecido en el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

La solicitud deberá ir acompañada, en todo caso, de copia completa del contrato de arrendamiento en vigor, con inclusión expresa del medio y forma de pago a la persona arrendadora, y de la acreditación del pago de las últimas tres mensualidades, salvo que el contrato tuviera una vigencia de menor plazo, en cuyo caso se acreditará el pago desde el inicio del contrato. Esta documentación ha de ser suficiente para que, en su caso, la ayuda pueda ser pagada de forma directa al arrendador por cuenta del arrendatario.

4. Cuantía de la ayuda y plazo de la ayuda.

La cuantía de la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 900 euros al mes y del 100% de la renta arrendaticia. Se podrá conceder por un plazo de hasta 6 meses, pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020.

En el supuesto de haber accedido a las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 5.400 euros con la que se satisfará total o parcialmente el pago de la renta de la vivienda habitual.

Serán los órganos competentes de cada comunidad autónoma y de las ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa, para lo que podrán establecer los medios necesarios para que la concesión de las ayudas se produzca teniendo en cuenta el grado de vulnerabilidad de los solicitantes. A estos efectos podrán solicitar asesoramiento de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, o habilitar cualquier otro mecanismo que les permita ponderar el grado de vulnerabilidad para proponer, en su caso, el importe de la ayuda y/o las mensualidades a las que se deba atender.

5. Gestión.

Corresponde a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas de este programa, así como la gestión del abono de las mismas una vez que se haya reconocido por dichas administraciones públicas el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, en esta orden ministerial y en el propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

6. Pago de la ayuda.

Una vez resuelta por cada comunidad autónoma o por las ciudades de Ceuta y de Melilla la concesión de la ayuda y verificados por las mismas el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para su pago de acuerdo con lo dispuesto por aquéllas, será el órgano competente correspondiente quien proceda a dicho pago al beneficiario.

No obstante lo anterior, podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que no se hubiera satisfecho el pago del alquiler por el arrendatario, salvo que se haya suscrito un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 y el período de las mensualidades y las cuantías cubiertas fueran coincidentes.

En todo caso, cuando se haya concedido un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la cuantía de la ayuda concedida deberá destinarse a la amortización del préstamo. Únicamente cuando se haya cancelado la totalidad del préstamo, siendo el importe de éste inferior al de la ayuda concedida en aplicación de este programa, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta o de importes superiores de la misma hasta alcanzar el total de la ayuda recibida.

La ayuda se pagará de una sola vez o por partes, mediante abonos con la periodicidad e importes que defina cada comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y de Melilla.

7. Compatibilidad de la ayuda.

La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo la persona arrendataria, incluso si fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo período. En caso de superarlo, si la ayuda correspondiente a este programa fuese concedida, se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir con dicho límite.

8. Exención de cofinanciación autonómica.

Los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no serán de aplicación a los fondos estatales que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla comprometan en este programa.

**Artículo 3.** *Supresión y sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.*

Se suprime el programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual regulado en el capítulo IV del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y se sustituye por el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables regulado en artículo siguiente.

**Artículo 4.** *Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.*

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

2. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquéllas personas.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 se considerarán personas especialmente vulnerables aquellas que ostenten dicha consideración por los servicios sociales de las comunidades autónomas, de las ciudades de Ceuta y Melilla o de las administraciones locales correspondientes.

No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

3. Solución habitacional.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

4. Cuantía de la ayuda.

La cuantía de estas ayudas, dentro de los límites de este programa y atendiendo a las circunstancias personales de la persona beneficiaria, podrá alcanzar los siguientes importes:

a. Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble, establecido. En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta 900 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido.

b. Hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

La determinación de la cuantía deberá contar con el informe favorable de los servicios sociales de la comunidad autónoma, de la ciudad de Ceuta y Melilla o de la administración local correspondiente.

5. Plazo de la ayuda.

Las ayudas referidas en el apartado anterior se podrán conceder por un plazo máximo de cinco años, pudiendo acumularse a los plazos anteriores, con efectos retroactivos, la cuantía necesaria para atender al pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente.

6. Gestión.

Las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa, a las personas beneficiarias o por cuenta de estas a las administraciones, empresas o entidades referidas en el punto 2 de este artículo, con la sola acreditación de la condición de víctima de violencia de género, del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual, de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable. A tal efecto se adjuntará un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda.

**Artículo 5.** *Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler regulado en el capítulo V del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

1. Se añade el siguiente párrafo al artículo 25 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«Asimismo podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, con objeto de incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso».

2. Se añade el siguiente párrafo al artículo 26 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«En el supuesto de adquisición de viviendas para incrementar el parque de vivienda pública y social destinada al alquiler o cesión en uso podrán ser beneficiarios: las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro».

3. El segundo párrafo del artículo 27 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 queda redactado como sigue:

«Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las previsiones de las actuaciones o adquisiciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación o adquisición en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica».

4. Se añade un apartado 4 al artículo 28 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, con la siguiente redacción:

«4. Los adquirentes de viviendas, para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso, podrán obtener una subvención proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% del precio o coste de adquisición incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto».

5. Se añade un apartado 5 al artículo 29 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, conforme sigue:

«5. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas públicas y sociales destinadas al alquiler adquiridas con ayudas de este programa habrá de ser limitado. Esta limitación la podrá establecer la Comunidad Autónoma o las Ciudades de Ceuta y de Melilla, siendo en todo caso inferior a 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes. La actualización anual de este precio máximo será determinada por la Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y de Melilla con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.»

6. Se añade el siguiente párrafo al artículo 30 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«En el supuesto de adquisición de vivienda para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso la ayuda se podrá conceder mediante adjudicación directa y se pagará al beneficiario con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa, estando el pago expresamente condicionado a la efectiva formalización de la compraventa».

7. Se modifica el título del artículo 31 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siendo el nuevo título: «Artículo 31. Plazo de ejecución de las actuaciones o adquisiciones», añadiéndose, además, el siguiente párrafo:

> «La adquisición de viviendas habrá de ser formalizada en el plazo máximo de seis meses desde el reconocimiento de la ayuda y de tres meses desde el pago condicionado de la misma».

8. Se añade el siguiente párrafo al artículo 32 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

> «Las viviendas públicas y sociales cuya adquisición ha sido financiada con cargo a las ayudas de este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyen la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM. Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%. La actualización de esta limitación de ingresos será determinada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.»

**Artículo 6.** *Entrada en vigor.*

Esta orden entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 52

## Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 91, de 1 de abril de 2020
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2020-4208

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia internacional a la situación de emergencia de salud pública provocada por el COVID-19. La rápida propagación, tanto a nivel nacional como internacional, ha motivado la necesidad de reaccionar de forma rápida y de adoptar medidas urgentes y contundentes con el objetivo de amortiguar el impacto de esta crisis sin precedentes.

Esta crisis sanitaria está teniendo un impacto directo en la economía y en la sociedad, en las cadenas productivas y en el día a día de los ciudadanos, así como en los mercados financieros, sujetos a una elevada volatilidad en las últimas semanas.

Más allá del impacto sobre la economía global, las medidas sanitarias de contención suponen reducir la actividad económica y social de forma temporal para el tejido productivo y social, restringiendo la movilidad y paralizando la actividad de numerosos sectores, con importantes pérdidas de rentas para hogares, autónomos y empresas.

El impacto que acabe teniendo la situación de emergencia actual dependerá, en gran medida, de la movilización de recursos nacionales y de la Unión Europea y de la coordinación entre las políticas presupuestarias, monetarias, financieras y estructurales.

En estas circunstancias excepcionales, la política económica debe estar orientada a proteger el empleo, ayudar a los más vulnerables y mantener el tejido productivo. Debe fomentarse una rápida vuelta a la normalidad una vez se restablezcan las condiciones de movilidad y se levanten las medidas de contención.

Ante esta situación de emergencia de salud pública, el Gobierno de España viene adoptando medidas urgentes de respuesta que se añaden a las actuaciones en el ámbito comunitario e internacional. Así, durante las últimas semanas se ha aprobado un amplio paquete de medidas de ámbito económico y social para actuar en tres grandes frentes: en primer lugar, luchar contra la epidemia a partir del refuerzo de los servicios sanitarios y la investigación; en segundo lugar, apoyar a todos los ciudadanos, es decir, a los trabajadores, a las familias, a los autónomos, prestando una especial atención a aquellos más vulnerables; y, en tercer lugar, apoyar la actividad económica con medidas de liquidez y flexibilidad

dirigidas a aliviar los costes para las empresas. Todas estas medidas persiguen mantener un mínimo de actividad económica en los sectores más afectados. Es decir, evitar que la ralentización económica derivada de una situación coyuntural como la actual tenga un impacto de carácter estructural que lastre la recuperación económica y social una vez superada esta situación excepcional.

Todas estas medidas están recogidas en los siguientes Reales Decretos-leyes: el Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública; el Real Decreto-ley 7/2020, de 12 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para responder al impacto económico del COVID-19; el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y el Real Decreto-ley 9/2020, de 27 de marzo, por el que se adoptan medidas complementarias, en el ámbito laboral, para paliar los efectos derivados del COVID-19.

Teniendo en cuenta la evolución de los acontecimientos y la rápida evolución de los contagios, a escala nacional e internacional, el 25 de marzo el Congreso de los Diputados, previo Acuerdo del Consejo de Ministros, aprobó, hasta las 0.00 horas del día 12 de abril, la prórroga del estado de alarma establecido en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, declarando el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que incluye, entre otras cuestiones, limitaciones a la libertad de circulación, con los efectos que ello supone para trabajadores, empresas y ciudadanos.

Posteriormente se aprobó el Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el COVID-19. Este permiso retribuido recuperable se establece, de carácter obligatorio y limitado en el tiempo entre los días 30 de marzo y 9 de abril (ambos incluidos), para todo el personal laboral por cuenta ajena que preste servicios en empresas o entidades del sector público o privado que desarrollan las actividades no esenciales calificadas como tal, exceptuando a las personas trabajadoras que tengan su contrato suspendido durante el período indicado y aquellas que puedan continuar prestando servicios a distancia.

Todas estas actuaciones están alineadas con las medidas que están adoptando los países de nuestro entorno y de acuerdo con las recomendaciones de los organismos de la Unión Europea e internacionales. En las últimas semanas, y atendiendo a la evolución de la crisis sanitaria a nivel europeo e internacional, se están empezando a adoptar medidas económicas y sociales de amplio alcance por parte de los distintos países, dirigidas a reforzar los sistemas sanitarios, proporcionar liquidez a la economía, mantener el empleo, así como proteger a las familias y a los más vulnerables.

En el marco de la Unión Europea, y a nivel internacional, a través del G-20, el FMI, la OCDE y otros organismos, la comunidad internacional está tratando de coordinar sus actuaciones, compartiendo las medidas adoptadas y mejores prácticas y poniendo en marcha actuaciones destinadas a apoyar los esfuerzos desplegados, planteando planes de acción conjunta. A nivel europeo, los Estados Miembros han adoptado medidas fiscales de apoyo a la economía de casi el 2% del PIB de la zona euro y puesto en marcha esquemas de provisión de liquidez en apoyo a los trabajadores y las empresas por valor del 13% del PIB conjunto. El BCE por su parte ha adoptado medidas excepcionales de apoyo a la economía europea, entre otras a través de su Programa de Compras de Emergencia por la Pandemia (PEPP) por valor de 750 mil millones de euros, la Comisión Europea ha adoptado la decisión de activar la cláusula de escape del Pacto de Estabilidad y Crecimiento, y el Banco Europeo de Inversiones ha propuesto acciones adicionales de calado para ampliar la provisión de garantías a las empresas europeas.

Con los objetivos de seguir protegiendo y dando soporte al tejido productivo y social, de minimizar el impacto y de facilitar que la actividad económica se recupere en cuanto empiece a remitir esta situación de emergencia de salud pública, se presenta un nuevo paquete de medidas que refuerza, complementa y amplía las anteriormente adoptadas, conformando un paquete económico y social completo para dar respuesta a todos los ciudadanos.

En este contexto, la aprobación de este real decreto-ley de medidas urgentes da respuesta a la persistencia y profundización de las circunstancias económicas y sociales

excepcionales anteriormente señaladas, sumándose a las medidas adoptadas a nivel comunitario y completando las tomadas por el Gobierno en las últimas semanas.

Concretamente, este nuevo real decreto-ley persigue, en primer lugar, la adopción de un nuevo paquete de medidas de carácter social dirigidas al apoyo a trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables, haciendo especial hincapié en aquellos que más lo necesitan; y, en segundo lugar, la puesta en marcha de un conjunto de medidas de diversa naturaleza con impacto directo en el refuerzo de la actividad económica, así como actuaciones encaminadas a apoyar a empresas y autónomos. Se incluyen además un conjunto de medidas que permiten ajustar el funcionamiento de la Administración a las necesidades actuales, acometiendo medidas en materia de cuentas anuales de las entidades del sector público, en materia de disponibilidades líquidas y donaciones, así como en la financiación otorgada por las entidades territoriales.

La evolución de la crisis sanitaria requiere la prolongación en el tiempo de las medidas adoptadas en el Real Decreto-ley 8/2020, con el fin de mitigar el impacto económico y social derivado de la extensión del contagio de la enfermedad, manteniendo como prioridad la protección de las familias, autónomos y empresas más directamente afectadas. A tal efecto en aplicación de la Disposición final décima del Real Decreto-ley 8/2020, se incluye la Disposición final duodécima en la que se determina expresamente la prórroga de la vigencia de todas las medidas adoptadas durante el plazo de un mes tras el fin del estado de alarma, reforzando o desarrollando algunas de ellas para una mayor efectividad.

De tal forma, este Real Decreto-ley se estructura en 3 capítulos, 54 artículos, 22 disposiciones adicionales, 5 disposiciones transitorias, 13 disposiciones finales y 4 anexos.

II

**Apoyo a trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables**

El capítulo 1 regula un amplio paquete de medidas para apoyar a los trabajadores, a los consumidores, a las familias y a los colectivos más vulnerables.

El apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables para aliviar su situación financiera y que puedan disponer de unos ingresos mínimos y contribuir al alivio de sus gastos fijos es una de las prioridades estratégicas del Gobierno, especialmente relevante en las circunstancias actuales, siendo de especial importancia la adopción de medidas que aseguren que no quedan en situación de exclusión como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19.

***Sección 1.ª Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables***

La sección I regula un nuevo paquete de medidas para apoyar a las familias y a los colectivos más vulnerables, que, tras la paralización de gran parte de la actividad económica, han visto afectados sus ingresos y, por consiguiente, su capacidad para hacer frente a los gastos necesarios para el mantenimiento de sus hogares.

En primer lugar, se adoptan medidas dirigidas al apoyo al alquiler de personas vulnerables. En España, en el 85% de los arrendamientos de vivienda el propietario es una persona física, pequeño propietario. Esta particularidad del mercado del alquiler en España hace especialmente necesario que las medidas adoptadas faciliten los acuerdos entre las partes para permitir el pago de las rentas. Se establecen por ello propuestas en este ámbito dirigidas a la necesaria protección a los colectivos más vulnerables que puedan ver sensiblemente afectada su capacidad para hacer frente al alquiler, al tiempo que se garantiza un equilibrio entre las partes que impida que la vulnerabilidad de los arrendatarios sea trasladada a los arrendadores, especialmente a aquellos para los que los ingresos generados por la renta del alquiler pueden ser esenciales.

En este contexto, las medidas adoptadas en este real decreto-ley están orientadas a un triple objetivo:

Primero, responder a la situación de vulnerabilidad en que incurran los arrendatarios de vivienda habitual como consecuencia de circunstancias sobrevenidas debidas a la crisis sanitaria del COVID-19, especialmente aquellos que ya hacían un elevado esfuerzo para el pago de las rentas, pero también aquellos que, sin estar previamente en esa situación, se

encuentren ahora en ella circunstancialmente. Segundo, diseñar medidas de equilibrio que impidan que, al resolver la situación de los arrendatarios, se traslade la vulnerabilidad a los pequeños propietarios. Y, tercero, movilizar recursos suficientes para conseguir los objetivos perseguidos y dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad.

Con estos objetivos, el real decreto-ley establece, entre otras medidas, la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Asimismo, se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica. En este sentido, también se incorpora un nuevo programa de Ayudas al Alquiler al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo: el «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual» », y la creación, mediante acuerdo entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (ICO), de una línea de avales del Estado específica a la que podrán tener acceso todos aquellos hogares que puedan estar en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la expansión del COVID-19 y que no comportará ningún tipo de gastos o intereses para el solicitante.

En segundo lugar, se amplía el plazo de suspensión a 3 meses y se realizan ajustes técnicos para facilitar la aplicación de la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual introducida por el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Concretamente, se clarifica que las cuotas suspendidas no se deben liquidar una vez finalizada la suspensión, sino que todos los pagos futuros se deben posponer lo que haya durado la suspensión. Se clarifica asimismo el concepto de «gastos y suministros básicos» a efectos de la definición del umbral de vulnerabilidad, incluyendo en este concepto los gastos asociados a suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente y de los servicios de telecomunicación fija y móvil y se adapta la acreditación de vulnerabilidad a las dificultades derivadas del estado de alarma que pueda impedir la obtención de determinados documentos, mediante la presentación de una declaración responsable. También se amplía la información que deben remitir las entidades financieras al Banco de España, con el fin de facilitar el seguimiento del impacto de esta medida, así como el régimen de supervisión y sanción. De esta manera, se logra dar una mayor seguridad jurídica a la aplicación de la moratoria.

La moratoria de la deuda hipotecaria del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, inicialmente prevista para la vivienda habitual de las personas físicas se extiende ahora a dos nuevos colectivos: el de los autónomos, empresarios y profesionales respecto de los inmuebles afectos a su actividad económica, de un lado, y a las personas físicas que tengan arrendados inmuebles por los que no perciban la renta arrendaticia en aplicación de las medidas en favor de los arrendatarios como consecuencia del estado de alarma.

Asimismo, se individualiza el importe del superávit que podrán destinar las Entidades Locales a prestaciones e inversiones relativas a gasto social, con la consideración de inversiones financieramente sostenibles, como así se ha establecido en el artículo 3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, que ha fijado que el importe para el conjunto del citado subsector sea de 300 millones de euros. La aplicación de esta norma y del seguimiento que corresponderá realizar al Ministerio de Hacienda requiere que las entidades suministren la información necesaria, por lo que se recoge un anexo con el formulario.

Además, vista la actual situación, por razón de su excepcionalidad y de la urgencia en ejecutar los gastos que sean necesarios para atender las necesidades que se presenten en relación con la aplicación de aquel precepto se habilita a los Presidentes de las corporaciones locales para que, mediante Decreto, puedan aprobar modificaciones de crédito consistentes en créditos extraordinarios o suplementos de créditos.

Además, con el objetivo de asegurar que los ciudadanos no queden excluidos del sistema financiero al no poder hacer frente temporalmente a sus obligaciones financieras como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19, de forma paralela a financiación hipotecaria de la vivienda, este real decreto-ley amplía el alcance de la moratoria a los créditos y préstamos no hipotecarios que mantengan las personas en situación de vulnerabilidad económica, incluyendo los créditos al consumo.

Para compatibilizar esta nueva moratoria con la hipotecaria del Real Decreto-ley 8/2020 y la moratoria del alquiler de este real decreto-ley, se ajusta el régimen de acreditación de esta moratoria no hipotecaria con dos objetivos. En primer lugar, se establece que no se tenga en cuenta la aplicación de una posible moratoria hipotecaria o de alquiler a efectos de calcular si se ha alcanzado o no el límite de la carga hipotecaria o la renta arrendaticia del 35% de los ingresos. Con ello se pretende garantizar el tratamiento equitativo de todos los acreedores y arrendadores. En segundo lugar, se pretende abarcar la casuística de quienes no hagan frente a deudas hipotecarias o una renta arrendaticia deban hacer frente a uno o varios préstamos que le suponen más de un 35% de sus ingresos.

El objetivo de la medida es extender a todo tipo de préstamo el alivio económico establecido por el Real Decreto-ley 8/2020 para las personas más necesitadas mediante la suspensión de los contratos de crédito o préstamo no hipotecario.

En cuarto lugar, para contribuir a aliviar las necesidades de liquidez de los hogares, se amplían las contingencias en las que se podrán hacer efectivos los derechos consolidados en los planes de pensiones recogiendo, con carácter excepcional, como supuestos en los que se podrá disponer del ahorro acumulado en planes de pensiones, la situaciones de desempleo consecuencia de un expediente de regulación temporal de empleo y el cese de actividad de trabajadores por cuenta propia o autónomos que se produzcan como consecuencia del COVID-19.

En quinto lugar, se amplía el colectivo de potenciales perceptores del bono social de electricidad, al que podrán acogerse, de manera excepcional y temporal, las personas físicas, en su vivienda habitual, con derecho a contratar el Precio Voluntario para el Pequeño Consumidor, que tengan una renta igual o inferior a determinados umbrales referenciados al IPREM, y que acrediten ante la comercializadora de referencia, haber cesado en su actividad profesional como profesionales autónomos o haber visto su facturación reducida en un 75 por ciento en promedio respecto al semestre anterior.

Las medidas de confinamiento y restricción de la movilidad traen aparejada la estancia ininterrumpida en el domicilio de la mayoría de los miembros del hogar. Adicionalmente, muchas actividades profesionales que, en circunstancias habituales se realizan fuera del hogar, se han trasladado a la vivienda. Por ello, los suministros energéticos (electricidad, gas natural, derivados del petróleo) y el suministro de agua adquieren, si cabe, una naturaleza aún más esencial.

En este contexto, en sexto lugar, se adopta un conjunto de medidas dirigidas a garantizar la continuidad del suministro energético y de agua para hogares mientras dure el estado de alarma. Para ello, mientras esté en vigor el estado de alarma, no podrá suspenderse el suministro a consumidores domésticos en su vivienda habitual, por motivos distintos a la seguridad del suministro, de las personas y de las instalaciones, aunque conste dicha posibilidad en los contratos de suministro o acceso suscritos por los consumidores.

Asimismo, el periodo de tiempo en que esté en vigor el estado de alarma no computará a efectos de los plazos de los procedimientos de suspensión del suministro iniciados con anterioridad a dicho periodo.

En séptimo lugar, se da respuesta al colectivo de las empleadas del hogar, especialmente vulnerables en las circunstancias actuales, dado que no disponen de derecho a la prestación por desempleo. Por ello, se crea un subsidio extraordinario temporal del que se podrán beneficiar ante la falta de actividad, la reducción de las horas trabajadas o la extinción del contrato como consecuencia del COVID-19. La cuantía del subsidio dependerá de la retribución percibida con anterioridad, así como de la reducción de actividad que se sufra, exigiéndose una prueba acreditativa de dicha reducción al empleador. Este subsidio es compatible con el mantenimiento de otras actividades y la cuantía máxima a recibir será el SMI sin pagas extraordinarias.

La crisis sanitaria motivada por el COVID-19 ha desencadenado nuevas situaciones de necesidad vinculadas a la falta de empleo y ha agravado la situación en la que se encontraban personas desempleadas con anterioridad. Aunque el sistema estatal de subsidios de desempleo y también los sistemas asistenciales de las comunidades autónomas han servido para dar respuesta a algunas de estas situaciones, resulta necesario completar el ámbito de la cobertura a efectos de que queden incluidas las nuevas situaciones de necesidad por falta de empleo generadas por la actual crisis sanitaria.

Un colectivo particularmente afectado por la actual situación y que puede no encontrarse entre los que dan lugar a alguna cobertura de la Seguridad Social o de cualquier otra Administración pública es el constituido por aquellas personas trabajadoras cuyo contrato temporal llega a su fin con posterioridad a la declaración del estado de alarma. Aunque en el Real Decreto-ley 9/2020 se establecieron medidas para que, en caso de suspensión de contratos, se interrumpa el cómputo de los contratos temporales, esta previsión no evita totalmente que existan finalizaciones de contratos temporales con posterioridad a la declaración del estado de alarma que no estén cubiertos por el sistema establecido para las personas desempleadas por haber estado afectadas por la suspensión o reducción de jornada establecida en los artículos 22 y 23 del Real Decreto-ley 8/2020.

La situación en la que quedan estas personas debe ser atendida con medidas excepcionales dada la dificultad de acceso al empleo al menos mientras dura la situación de crisis sanitaria. El subsidio por circunstancias excepcionales aplicable al colectivo de trabajadores temporales cuyo contrato se extingue porque llega a su fin se configura sin requisito de carencia precisamente para equiparar su situación en lo posible a la de las personas que sí han sido incluidas en un expediente de regulación temporal de empleo y que han podido acceder, aun sin cumplir la carencia establecida, a la correspondiente prestación de desempleo. El único requisito que se exige es la duración mínima establecida del contrato cuyo fin ha llegado, y que debe ser de al menos dos meses. Esta duración del contrato temporal permite identificar la existencia de una expectativa profesional y excluye por tanto las relaciones contractuales esporádicas.

***Sección 2.ª Medidas de apoyo a los autónomos***

Con motivo de la situación excepcional de emergencia sanitaria, las empresas y autónomos han tenido que suspender su actividad o la han visto reducida considerablemente. Por ello, con el objetivo de aliviar la tensión financiera que tienen que afrontar se adoptan las siguientes medidas complementarias a las ya adoptadas en los Reales decretos-leyes para este colectivo.

En esta sección, se habilita a la Tesorería General de la Seguridad Social a la concesión de forma excepcional de moratorias en el pago de las cotizaciones a la Seguridad Social atendiendo a excepcionales circunstancias, en los casos y condiciones que se determinen mediante Orden Ministerial. El periodo de devengo en el caso de empresas sería el comprendido entre abril y junio de 2020, mientras que en el caso de los autónomos sería el comprendido entre mayo y julio de 2020. Y, en este ámbito, se permite que las empresas y autónomos que no tengan en vigor aplazamientos de pago de deudas con la Seguridad Social puedan solicitar el aplazamiento del pago de sus deudas con la Seguridad Social, que deban ingresar entre los meses de abril y junio de 2020, con una rebaja sustancial del tipo de interés exigido que se fija en el 0,5%.

Asimismo, para facilitar a las empresas y a los autónomos la realización de las gestiones con la Seguridad Social, se permite a empresas y gestorías a utilizar el Sistema de remisión electrónica de datos (RED) para efectuar por medios electrónicos las solicitudes y demás trámites correspondientes a los aplazamientos en el pago de deudas, las moratorias en el pago de cotizaciones y las devoluciones de ingresos indebidos con la Seguridad Social.

Por otro lado, se recoge que aquellos autónomos que hayan suspendido su actividad y pasen a percibir la prestación por cese de actividad regulada en el Real Decreto-ley 8/2020 y que no hayan ingresado en plazo las cotizaciones sociales correspondientes a los días efectivamente trabajados del mes de marzo, podrán abonarlas fuera de plazo sin recargo.

Por último, ante las especificidades de determinados sectores productivos, con producciones que tienen como base los ciclos de vida de seres vivos que les dan un carácter estacional, dentro de las medidas urgentes extraordinarias tomadas por el Gobierno, se toman medidas para que al determinar el descenso de facturación que de derecho a la prestación extraordinaria contemplada en el artículo 17 del Real decreto-ley 8/2020, la referencia de partida se haga sobre la base del conjunto de la campaña anterior y no en relación con el semestre anterior, ya que existen producciones que centralizan su facturación en determinados meses de la campaña.

Además, para los beneficiarios de la prestación extraordinaria por cese de actividad recogida en el artículo 17 del Real Decreto-ley 8/2020, para los casos de suspensión de la

actividad, no será objeto de recargo la cotización correspondiente a los días de actividad en el mes de marzo de 2020 no cubiertos por la prestación regulada en este artículo, que no fuera abonada dentro del plazo reglamentario de ingreso.

Por último, se prevén las formas en que se puede acreditar la reducción de la facturación. Para aquellos trabajadores autónomos que no estén obligados a llevar los libros que acreditan el volumen de actividad, deberán acreditar la reducción al menos del 75% exigida por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

### *Sección 3.ª Medidas de protección de los consumidores*

En un contexto excepcional como el actual, es necesario dotar a los consumidores y usuarios de los mecanismos que garanticen sus derechos y su protección.

Para ello, se adoptan diferentes medidas aplicables a los contratos de compraventa de bienes y de prestación de servicios, sean o no de tracto sucesivo, cuya ejecución sea imposible como consecuencia de la aplicación de las medidas adoptadas en la declaración del estado de alarma. En estos casos, los consumidores y usuarios podrán ejercer el derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días.

En los contratos de tracto sucesivo, se paralizará el cobro de nuevas cuotas hasta que el servicio pueda volver a prestarse con normalidad; no obstante, el contrato no queda rescindido.

Por su parte, en el caso de la prestación de servicios que incluyan a varios proveedores, como los viajes combinados, el consumidor o usuario podrá optar por solicitar el reembolso o hacer uso del bono que le entregará el organizador o, en su caso, el minorista. Dicho bono lo podrá utilizar en el plazo de un año desde la conclusión del estado de alarma. En caso de no utilizarse durante ese periodo, el consumidor podrá ejercer el derecho de reembolso.

Por último, en este contexto de excepcionalidad motivado por la enfermedad COVID-19, resulta asimismo indispensable establecer determinadas limitaciones en el marco de las competencias de ordenación del juego.

Por ello, dadas las implicaciones de la declaración del estado de alarma en términos de movilidad y oferta de ocio disponible para los ciudadanos, para evitar la intensificación del consumo de juegos de azar en línea (en particular, los juegos de casino, bingo y póker), que puede derivar en conductas de consumo compulsivo o incluso patológico (especialmente para proteger a los menores de edad, adultos jóvenes o personas con trastornos de juego en un momento de mayor exposición), se limitan las comunicaciones comerciales que realizan los operadores de juego de ámbito estatal, incluyendo a las entidades designadas para la comercialización de los juegos de lotería.

## CAPÍTULO II

## Medidas para sostener la actividad económica ante las dificultades transitorias consecuencia del COVID-19

### *Sección 1.ª Apoyo a la industrialización*

Como consecuencia de las medidas excepcionales adoptadas en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, publicado en el BOE de 14 de marzo de 2020, fue declarado el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, muchas actividades económicas se han visto obligadas a cerrar sus puertas o a limitar drásticamente su actividad. Por eso, se hace necesario poner en marcha una serie de medidas que tengan como objetivo primordial sostener la actividad económica ante las dificultades transitorias que se están dando en nuestro país a consecuencia de la crisis del COVID-19.

En primer lugar, el real decreto-ley aborda diversas medidas en el ámbito de la política de apoyo a la industrialización, con el objetivo de continuar facilitando liquidez a las empresas para desarrollar sus proyectos.

Por eso, se establece que durante un plazo de dos años y medio, extensible por Acuerdo de Consejo de Ministros se podrán refinanciar los préstamos otorgados por la Secretaría General de Industria y PYME. Para los proyectos actualmente en ejecución se flexibilizan los

criterios para la evaluación de la ejecución de los proyectos siempre garantizando el cumplimiento de los objetivos del proyecto.

También se aprueba incrementar la dotación del Fondo de Provisiones Técnicas de CERSA con 60 millones de euros con el fin de dar una cobertura extraordinaria del riesgo de crédito de operaciones de financiación para PYMEs afectadas en su actividad por el COVID-19. De esta manera, CERSA podrá asumir unos 1.000 millones de euros de riesgo que permitirá movilizar 2.000 millones de euros beneficiando a unas 20.000 PYMEs y autónomos.

Adicionalmente, muchas empresas han sufrido cancelaciones de numerosos eventos previstos para apoyar su internacionalización con el apoyo del ICEX. En muchos casos se han asumido gastos, por lo que se procederá a la devolución de lo abonado por las empresas en eventos organizados por ICEX que han debido ser cancelados por razones de fuerza mayor. Asimismo, en el caso de cancelación de los eventos internacionales, ICEX concederá a las empresas ayudas adicionales en función de los gastos incurridos no recuperables.

Por último, es necesario seguir apoyando a las empresas del sector turístico. La crisis del COVID-19 ha supuesto la paralización total del sector turístico: desde la limitación a la libre circulación de personas y las limitaciones en la conectividad nacional e internacional a destinos, al cierre al público de establecimientos turísticos, incluidos alojamientos, restauración y otras empresas de la cadena de valor.

Con el fin de asegurar la liquidez y, por lo tanto, la viabilidad de las empresas turísticas, se suspenden durante un año y sin penalización alguna, el pago de intereses y amortizaciones correspondientes a los préstamos concedidos por la Secretaría de Estado de Turismo en el marco del Programa Emprendetur I+D+i, del Programa Emprendetur Jóvenes Emprendedores y el Programa Emprendetur Internacionalización.

La coyuntura económica originada por la crisis sanitaria del COVID-19 constituye un obstáculo adicional a la viabilidad de las empresas concursadas que puede determinar bien la imposibilidad de suscribir o cumplir un convenio, abocando a las empresas a la liquidación, bien la dificultad de enajenar una unidad productiva que pudiera resultar viable. Es por ello que se considera imprescindible que estas empresas puedan acceder en las circunstancias actuales a un ERTE cuando hayan sido afectadas por la situación derivada del COVID-19. De esta manera, estas empresas podrían no ver menoscabada su viabilidad al poder disfrutar de las ventajas asociadas a los ERTEs del Real Decreto-ley 8/2020: la posibilidad de acceso en caso de afectación por la situación derivada del COVID-19; una tramitación más ágil, prácticamente inmediata en caso de fuerza mayor; la reposición de la prestación por desempleo; y la exoneración (parcial o total, según el número de trabajadores) en caso de ERTE por causa de fuerza mayor.

Como contrapartida, para asegurar que solo aquellas empresas concursadas que resulten viables puedan acogerse a los beneficios que estas medidas suponen, se declara expresamente aplicable la Disposición Adicional Sexta, sobre salvaguarda del empleo, sujetando, por tanto, el acceso a dichas medidas a la presentación de un compromiso de mantenimiento de empleo durante el plazo de seis meses desde la fecha de reanudación de la actividad.

III

***Sección 2.º Flexibilización en materia de suministros para PYMEs y autónomos***

Las medidas restrictivas de la movilidad y actividad económica derivadas de la declaración del estado de alarma tienen como consecuencia el cierre temporal de muchos establecimientos empresariales, comerciales e industriales.

Ello justifica la necesidad de dotar a los consumidores, de manera temporal y excepcional, mientras dure esta situación, de mecanismos de flexibilización de las condiciones de la contratación de electricidad, de modo que dichos contratos se puedan adaptar a las nuevas pautas de consumo.

En este contexto, se permite que los autónomos y empresas puedan suspender temporalmente sus contratos de suministro o modificar sus modalidades de contratos sin penalización; asimismo, se les posibilita el cambio de peaje de acceso y el ajuste de la

potencia contratada al alza o a la baja, sin coste alguno. Una vez concluido el estado de alarma, se les vuelve a permitir una nueva modificación sin coste ni penalización.

Con motivo de la declaración del estado de alarma se ha producido un significativo descenso de la actividad económica que ha motivado que numerosos titulares de puntos de suministro de gas natural tengan contratado un caudal diario significativamente superior al que necesitan en las circunstancias actuales.

Por ello, con la finalidad de reducir al máximo los costes fijos de los titulares de puntos de suministro cuya actividad productiva y, por extensión, su necesidad de consumo de gas natural ha descendido en el contexto actual, es preciso disponer de un mecanismo urgente que les permita ajustar la capacidad contratada de los puntos de suministro a sus necesidades reales, cambiar el escalón del peaje de acceso o, incluso suspender temporalmente el contrato de suministro sin coste alguno.

Las medidas restrictivas de la actividad comercial y de la movilidad derivadas de la declaración del estado de alarma, van a suponer para las empresas una disminución de su facturación, lo que va a generar tensiones de liquidez debido a la necesidad de seguir afrontando costes fijos de operación.

Para los autónomos y PYMES, con menor capacidad de financiación que las grandes empresas, resulta oportuno adoptar medidas tendentes a reducir sus costes energéticos, para así aliviar la carga financiera que van a soportar transitoriamente las empresas.

Por ello, se ha establecido un mecanismo de suspensión del pago de la factura de electricidad, gas natural y determinados productos derivados del petróleo, por parte del titular del contrato al comercializador de electricidad y gas o, en su caso, el distribuidor en gases manufacturados y Gas Licuado del Petróleo (GLP) canalizado. Asimismo, para que los comercializadores no asuman cargas de tesorería indebidas, se les exime de afrontar el pago de los peajes y de la liquidación de los impuestos indirectos que gravan estos consumos durante el periodo de suspensión del pago.

Adicionalmente, para aliviar la carga financiera que supone esta medida sobre las comercializadoras de electricidad y gas, sobre los distribuidores de gases manufacturados y GLP canalizado, y sobre los distribuidores de electricidad y gas natural, se habilita a todas estas empresas a acceder a la línea de avales establecida en el artículo 29 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, o cualquier otra línea de avales que se habilite con este fin específico. La cantidad avalada coincidirá con la cantidad en la que hayan disminuido los ingresos de cada agente como consecuencia de esta medida.

Por otro lado, cabe señalar que el Real Decreto 61/2006, de 31 de enero, por el que se determinan las especificaciones de gasolinas, gasóleos, fuelóleos y gases licuados del petróleo y se regula el uso de determinados biocarburantes y el contenido de azufre de los combustibles para uso marítimo, establece las especificaciones de las gasolinas de automoción, algunas de las cuales, como la presión de vapor y el evaporado a 70.ºC, cambian de la temporada de invierno a la de verano, que comienza el próximo 1 de mayo. Sin embargo, tanto la normativa europea como el citado real decreto prevén que, como consecuencia de la existencia de acontecimientos excepcionales, se puedan autorizar valores límite superiores de determinadas características de los carburantes.

Tras la declaración del estado de alarma, la demanda de gasolina está experimentando una reducción sin precedentes que, a su vez, está provocando una rotación de los tanques de almacenamiento más lenta de lo previsto, impidiendo así el total consumo de las existencias con especificaciones de invierno a fecha 1 de mayo de 2020 y con ello el inicio de la comercialización de gasolinas con especificaciones estivales. Ante este reto logístico, se ha de prever un periodo excepcional, comprendido entre el 1 de mayo y el 30 de junio de 2020 durante el cual se permitirá la comercialización de gasolinas cuya presión de vapor y destilado presenten unos límites comprendidos entre el límite mínimo de verano y el límite máximo de invierno.

Los servicios audiovisuales juegan una trascendente doble función como servicios esenciales, que se ha visto reforzada en el contexto de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Por un lado, constituyen una vía fundamental para que los ciudadanos puedan informarse y para que puedan manifestarse las diferentes corrientes de expresión en la sociedad española. Y por otro lado y al mismo tiempo, proporcionan a la sociedad española

servicios de ocio y entretenimiento, que cobran especial relevancia en estos momentos de confinamiento domiciliario.

Las empresas que prestan servicios audiovisuales, especialmente las que emiten en abierto, se encuentran en este contexto de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 con la situación paradójica de que han visto aumentar su audiencia por las medidas de confinamiento, pero al mismo tiempo están sufriendo una brusca caída de sus ingresos desde el inicio de la crisis, debido principalmente a la cancelación de campañas publicitarias de empresas que han visto suspendida o ralentizada su actividad. En la necesidad de seguir garantizando la prestación de este servicio, esencial en toda sociedad democrática y para la ciudadanía en España, especialmente en el actual contexto de crisis, el presente real decreto-ley incluye, con carácter excepcional y transitorio, una compensación temporal de determinados gastos de cobertura poblacional obligatoria del servicio de televisión digital terrestre de ámbito estatal, con el objetivo de permitir que las empresas que proveen este servicio puedan gozar de una mayor liquidez en aras de la adecuada prestación de este servicio esencial.

De acuerdo con la vigente Disposición Transitoria Octava de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, los permisos de acceso y conexión a las redes eléctricas otorgados antes de la entrada en vigor de dicha ley caducarán si, con anterioridad al 31 de marzo de 2020, no se ha obtenido la autorización de explotación de la instalación de generación asociada a los mismos. Esta fecha límite se ha visto alterada por la suspensión de plazos prevista en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que, a su vez, dispone la reanudación del cómputo de los plazos una vez concluido el estado de alarma. No obstante, para dotar de seguridad jurídica tanto a los promotores de proyectos de generación eléctrica titulares de dichos permisos, de los que dependen cuantiosas inversiones imprescindibles para el cumplimiento de los objetivos de penetración de nuevas energías renovables, como a los gestores de las redes eléctricas responsables de la concesión de los citados permisos de acceso y conexión, se dispone un plazo adicional de vigencia de estos permisos de dos meses, contabilizados desde el fin del estado de alarma, al objeto de que los sujetos afectados dispongan de un tiempo suficiente de readaptación a la nueva situación.

En cuanto al compromiso fijado en la Disposición Adicional sexta del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 este debe entenderse como la voluntad de la empresa de mantener el empleo durante el plazo de 6 meses desde la finalización de las medidas de reducción de jornada o suspensión de contratos basadas en el COVID-19.

Dicho compromiso, tal y como se recoge en una disposición final, deberá cumplirse y verificarse teniendo en cuenta las características y circunstancias de la empresa o del sector correspondiente, atendiendo en especial a la estacionalidad o variabilidad del empleo, así como su correspondencia con eventos concretos, acontecimientos u otras especificidades sectoriales como las de, por ejemplo, las artes escénicas, musicales y del cinematográfico y audiovisual. Igualmente deberá tenerse en cuenta la normativa laboral aplicable.

Así, el compromiso no se entenderá incumplido cuando el contrato de trabajo se extinga por despido disciplinario declarado como procedente, dimisión, jubilación o incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez de la persona trabajadora. En el caso de contratos temporales, el compromiso tampoco se entenderá incumplido cuando el contrato se extinga por expiración del tiempo convenido o la realización de la obra o servicio que constituye su objeto o cuando no pueda realizarse de forma inmediata la actividad objeto de contratación.

IV

En el Capítulo III, se establecen diversas medidas en el ámbito del sector público para facilitar y flexibilizar los procedimientos de cara a hacer frente a la crisis sanitaria y las consecuencias que de ella se derivan.

En primer lugar, incluyen medidas dirigidas a la suspensión de los plazos de formulación y rendición de cuentas anuales del ejercicio 2019 de las entidades del sector público estatal y de remisión de la Cuenta General del Estado al Tribunal de Cuentas, como consecuencia de la declaración de estado de alarma. Estas previsiones serán de aplicación al sector

público local, afectando también a los plazos de tramitación de la Cuenta General en la entidad local, y podrán ser de aplicación supletoria al sector público autonómico.

En segundo lugar se prevén medidas en materia de disponibilidades líquidas y donaciones del sector público.

La crisis sanitaria provocada en España por el COVID-19 está generando una tensión sin precedentes en los Presupuestos Generales del Estado, dando lugar a la necesidad de atender gastos imprescindibles, imprevisibles y de importante cuantificación, que no tienen cabida en un presupuesto prorrogado desde 2018.

Por ello, se precisa de todos los medios financieros disponibles y, por tanto, de las disponibilidades líquidas de los organismos autónomos y otras entidades integrantes del sector público estatal.

En tercer lugar se adoptan medidas en materia de financiación otorgadas por las entidades territoriales.

Dadas las circunstancias de pérdida de ingresos por la que atraviesan las empresas y de las medidas que ha sido necesario adoptar para la contención del COVID-19, el normal servicio de la deuda contraída con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales podría abocarlas a una grave situación de insolvencia con los consiguientes impagos de deudas a proveedores, despidos colectivos, y otros efectos indirectos que podrían agravar las graves repercusiones para la economía nacional.

Por ello, se adoptan medidas para el aplazamiento extraordinario del calendario de reembolso en préstamos concedidos por Comunidades Autónomas y Entidades Locales a empresarios y autónomos afectados por la crisis sanitaria.

En cuarto lugar, se hace necesario disponer de una adecuada información económico-financiera, consistente y debidamente actualizada, que permita evaluar de forma idónea el impacto presupuestario derivado de las actuaciones acometidas, así como disponer de información debidamente soportada para tomar las decisiones en un futuro. De esta manera, se refuerzan las obligaciones de suministro de información económico-financiera, para dotar de mayor flexibilidad y atribuciones al Ministerio de Hacienda para la concreción de sus contenidos, procedimientos y plazos de remisión.

Considerando que el artículo 112 del Reglamento (UE) n.º 952/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 9 de octubre de 2013 por el que se establece el Código Aduanero de la Unión prevé que se puedan conceder al deudor facilidades de pago distintas de las previstas en el propio Reglamento, incluyendo la dispensa de abonar intereses, se considera oportuno que esta medida se extienda al ámbito aduanero, dada la actual situación y su impacto en el ámbito del comercio exterior, por lo que se regula este tipo de aplazamiento de deudas tributarias en el ámbito aduanero.

Por último, en atención a las dificultades que la situación excepcional generada por el COVID-19 puede entrañar para los obligados tributarios que se relacionan con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales en orden a cumplir determinadas obligaciones y trámites en procedimientos de carácter tributario, se extiende el ámbito de aplicación de las medidas previstas en el artículo 33 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, a las actuaciones y procedimientos tributarios de igual naturaleza que los mencionados en dicho real decreto-ley realizados o tramitados por las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, dentro del ámbito de aplicación de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y sus reglamentos de desarrollo, siendo asimismo aplicable, en relación con estas últimas, a los procedimientos que se rijan por el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Asimismo, se regulan ampliaciones de plazos en relación con la interposición de recursos y reclamaciones en determinadas circunstancias y para determinados procedimientos, resultando de aplicación en el ámbito estatal, autonómico y local. A su vez, se reconoce de forma expresa que las ampliaciones de plazos para el pago de las deudas tributarias recogidas en el citado artículo 33 del Real Decreto-ley 8/2020, se aplican a las demás deudas de naturaleza pública.

Finalmente, se prevé la modificación de diversas normas.

En primer lugar, en la Disposición Final Primera se modifica el artículo 4.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, que establece la suspensión de la vigencia de los

sistemas de actualización de precios regulados del GLP envasado y la tarifa de último recurso de gas natural durante tres bimestres y dos trimestres respectivamente, estableciendo una salvaguardia sobre su suspensión. Ante el descenso acusado del precio del barril de Brent durante el mes de marzo, que es uno de los elementos fundamentales en la determinación de ambos precios regulados, se ha optado por proteger al máximo a los consumidores de ambas formas de energía, permitiendo que se actualicen ambos precios regulados en caso de que el nuevo precio resultante sea inferior al actualmente vigente.

En segundo lugar, en la Disposición Final Segunda se modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. La pandemia ha puesto de manifiesto la necesidad de que, ante situaciones de crisis de tal envergadura, que puedan producirse por causas de fuerza mayor, grave riesgo colectivo o catástrofe pública, se puedan adoptar medidas conducentes a garantizar el funcionamiento democrático y eficaz de las Entidades Locales.

En tercer lugar, en la Disposición Final Séptima se modifica la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, para establecer una excepción a la duración de los contratos de servicios cuando concurran determinadas circunstancias.

Asimismo, se adoptan medidas que tienen como antecedente el Real Decreto-Ley 25/2018, de 21 de diciembre que estableció determinadas actuaciones urgentes para una transición justa de la minería del carbón y el desarrollo sostenible de las comarcas mineras que extendían más allá de 2019 la política de ayudas estatales a la restauración de zonas degradadas a causa de la actividad minera, así como las ayudas sociales asociadas a desaparición de las minas no competitivas regulando el régimen jurídico de la empresa pública estatal «Hulleras del Norte S. A., S.M.E». (HUNOSA). Asimismo, para una mejora de los recursos se prevé el régimen de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda (FNMT-RCM), entidad pública empresarial estatal, como medio propio y servicio técnico.

También se prevé la posibilidad de que las empleadas y empleados públicos, sin alterar su situación administrativa, ni sus retribuciones o las condiciones de su contrato, puedan, voluntariamente, apoyar aquellas áreas y actividades, distintas de las de su puesto de trabajo, de carácter sanitario, sociosanitario, de empleo, para la protección de colectivos vulnerables y aquellas otras que requieran un refuerzo en materia de personal como consecuencia de la situación provocada por el COVID-19. Esta posibilidad se prevé para el trabajo presencial o a distancia y se articula también para la realización de tareas en Administraciones diferentes de la de origen del empleado, sin alterar ni su situación administrativa, ni su vinculación con la Administración de origen, que seguirá a cargo de las retribuciones del empleado.

Finalmente se introduce una Disposición adicional decimonovena ante la situación generada en la Administración de Justicia derivada de la pandemia del coronavirus, se determina que el Gobierno aprobará un plan específico de actuación en el ámbito de los órdenes jurisdiccionales social y contencioso-administrativo y así como en al ámbito de los Juzgados de lo Mercantil. En estos concretos ámbitos de actuación judicial es previsible que se produzca un notable incremento de los de asuntos como consecuencia del aumento del número de despidos, reclamaciones de responsabilidad patrimonial o declaraciones de concursos y reclamaciones de consumidores entre otras actuaciones.

Además se introduce en este real decreto-ley una disposición adicional duodécima por la que se establece la prórroga de los contratos de ayudantes, profesores ayudantes doctores, profesores asociados y profesores visitantes, celebrados conforme a la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades, por una extensión equivalente al tiempo de duración del estado de alarma y, en su caso, sus prórrogas. Excepcionalmente, por motivos justificados y con carácter previo a la fecha de finalización del contrato, las partes podrán acordar otra prórroga de hasta tres meses adicionales al tiempo indicado, pudiendo exceder en ambos casos los límites máximos previstos para su contratación en la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre.

La citada prórroga pretende evitar el perjuicio que para este colectivo supone la suspensión de los diversos procesos para el acceso a plazas de los cuerpos docentes

universitarios derivada de la imposibilidad de convocar y llevar a cabo los concursos correspondientes por la limitación de la libre circulación de las personas que impide la reunión pública de las comisiones de selección. Esta situación genera que este profesorado universitario quede en una posición de desventaja al poder llegar al máximo de la duración legal de su contrato sin tener la oportunidad de acceder a otro tipo de contratación, y ello por la imposibilidad de presentarse a nuevas convocatorias que sí tendrían lugar en circunstancias normales.

También se introduce en este real decreto-ley una disposición adicional decimotercera por la que se fijan reglas específicas aplicables a todos aquellos contratos de trabajo de duración determinada y financiados con cargo a convocatorias públicas de recursos humanos en el ámbito de la investigación, efectuadas por los agentes de financiación del Sistema Estatal de Ciencia, Tecnología e Innovación.

Dichas reglas van encaminadas a garantizar que las dificultades en la ejecución de tales contratos, derivadas de la declaración del estado de alarma mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, así como de sus eventuales prórrogas, no impidan el adecuado desempeño del personal investigador así contratado, durante la vigencia de los mismos, habilitándose normativamente la posibilidad de prorrogar tales contratos cuando reste un año o menos para la finalización de los mismos.

Esto permitirá mantener el tejido investigador español financiado con cargo a fondos públicos, sin que la actividad de I+D+i, fundamental en el marco de la emergencia sanitaria, se resienta debido a la declaración del estado de alarma, y garantizando por lo demás la continuidad de los proyectos investigadores llevados a cabo por estos contratados, incluyendo los relativos a las especialidades relacionadas con la investigación sobre el SARS-CoV-2 y la enfermedad COVID-19. Debe destacarse, especialmente, la posibilidad de prorrogar los contratos de los investigadores que se hubieran incorporado al Sistema Nacional de Salud para reforzar la labor asistencial y hacer frente de la manera más adecuada a esta emergencia sanitaria.

Por otro lado, en el apartado cuarto de la Orden SND/232/2020, de 15 de marzo, por la que se adoptan medidas en materia de recursos humanos y medios para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, se establece la compatibilidad de la pensión de jubilación con el nombramiento como personal estatutario de los profesionales sanitarios en situación de jubilación.

Así se introduce la disposición adicional decimoquinta con el fin de garantizar que la compatibilidad establecida se adecue a las normas que el ordenamiento jurídico en materia de Seguridad Social tiene recogido. Esta disposición establece cómo se ha de llevar a cabo la compatibilidad, cuál es el alcance de la protección social y cómo debe realizarse la cotización por parte del empresario y del trabajador durante el tiempo que permanezca en este régimen de compatibilidad.

V

La evolución de la crisis sanitaria requiere la prolongación en el tiempo de las medidas adoptadas en el Real Decreto-ley 8/2020, con el fin de mitigar el impacto económico y social derivado de la extensión del contagio de la enfermedad, manteniendo como prioridad la protección de las familias, autónomos y empresas más directamente afectadas. A tal efecto, en el capítulo III, en aplicación de la Disposición final décima del Real Decreto-ley 8/2020, se incluye la Disposición final decimosegunda en la que se determina expresamente la prórroga de la vigencia de todas las medidas adoptadas atendiendo a su objeto y naturaleza.

En este capítulo, asimismo, se refuerzan, por un lado, algunas de las medidas adoptadas en el Real Decreto-ley 8/2020, como las relativas al control de las inversiones exteriores o a la protección del consumidor en relación con las comunicaciones electrónicas y, por otro lado, se introducen otras medidas para aumentar la resistencia del sistema financiero español frente a posibles vaivenes de los mercados.

Se refuerza el control de las inversiones exteriores y se establece un procedimiento ágil para la tramitación de las mismas y un mecanismo transitorio para aquellas inversiones que están en curso.

En la disposición final cuarta del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, se

modificó el régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior, añadiendo un nuevo artículo 7 bis a su norma legal reguladora, la Ley 19/2003, de 4 de julio. Esta modificación se fundamentaba en la extraordinaria y urgente necesidad de introducir mecanismos de autorización previa de determinadas inversiones exteriores, a fin de evitar la amenaza de operaciones de adquisición de empresas españolas realizadas por parte de inversores extranjeros aprovechando la disminución del valor de aquellas por el impacto de la crisis global desencadenada por el COVID-19.

La misma necesidad exige ahora la introducción de nuevas modificaciones en la Ley 19/2003, de 4 de julio. De una parte, se amplía el ámbito de aplicación de la suspensión del régimen de liberalización de determinadas inversiones extranjeras directas en España por motivos de seguridad pública, orden público y salud pública en los principales sectores estratégicos de nuestro país, que se estableció en el citado artículo 7 bis, de modo que se extienda también a las realizadas por inversores residentes en países de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Libre Comercio, cuando dichos inversores están controlados por entidades residentes fuera de ese ámbito territorial. Al mismo tiempo, se considera necesario agilizar el procedimiento para la tramitación y resolución de determinadas solicitudes de autorización previa de inversiones exteriores, a cuyo fin se introduce en la disposición transitoria segunda del presente Real Decreto-ley un régimen procedimental transitorio para las operaciones que ya estuvieran en curso al entrar en vigor el nuevo artículo 7 bis de la Ley 19/2003 y para aquellas cuyo importe esté comprendido entre 1 y 5 millones de euros, eximiéndose de la necesidad de autorización previa las operaciones de menos de 1 millón de euros.

Con el objetivo de minimizar los desplazamientos de los usuarios, en el artículo 20 del Real Decreto-ley 8/2020 se incluyó la suspensión de las campañas comerciales extraordinarias de contratación de servicios de comunicaciones electrónicas que supusieran la necesidad de llevar a cabo la portabilidad numérica. Asimismo, se suspendieron todas las operaciones de portabilidad numérica excepto en casos excepcionales de fuerza mayor.

No obstante, dado que no todas las operaciones de portabilidad numérica requieren de un desplazamiento físico a los centros de atención al cliente o a los domicilios de los usuarios, se modifica dicho artículo para establecer que la suspensión de la portabilidad sólo afectará a aquellas operaciones en las que sea necesaria la presencia de los operadores involucrados o sus agentes o del usuario, excepto en casos excepcionales de fuerza mayor.

Adicionalmente, se refuerza la protección de consumidores y usuarios al prever que estos no podrán ver incrementadas en sus tarifas el periodo de tiempo en que, como consecuencia de la suspensión, no pueden solicitar un cambio de compañía proveedora de servicios de comunicaciones electrónicas.

Se modifica igualmente el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, con el fin de realizar pequeñas correcciones en la concreción de las aplicaciones presupuestarias del Ministerio de Ciencia e Innovación, así como de aclarar que pueden ser beneficiarios de las ayudas también los organismos y entidades de derecho público, universidades y entidades integrantes del Sistema Nacional de Salud y del Sistema Español de Ciencia, Tecnología e Innovación.

Por otra parte, se incluye al Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial (CDTI) entre los sujetos que podrán agilizar las ayudas y aportaciones hacia el sector empresarial en toda su amplitud (PYMES, empresas de mediana capitalización y grandes empresas), con el fin de fomentar la innovación empresarial en la lucha contra la pandemia, así como para garantizar el adecuado funcionamiento del tejido empresarial español en estos momentos. Se permitirá así tanto la rápida financiación del desarrollo de prototipos como poder disponer la industrialización de productos sanitarios considerados de urgencia.

Asimismo, se modifica la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 para establecer una excepción a la duración de los contratos de servicios ante determinadas circunstancias.

En concreto, se permite suspender total o parcialmente los contratos de limpieza y seguridad cuando los edificios o instalaciones donde se desarrollan queden clausurados total o parcialmente, deviniendo imposible que el contratista preste los servicios.

A los efectos de aplicación del artículo 34 sólo tienen la consideración de contratos públicos aquellos que con arreglo a sus pliegos estén sujetos a la Ley de Contratos del Sector Público o a la de sectores excluidos.

Los gastos salariales incluyen los relativos a las cotizaciones a la Seguridad Social a los efectos de lo establecido en el artículo 34.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2015, de 9 de septiembre, por la que se regula el Sistema de Formación Profesional Para el Empleo en el ámbito laboral, una de las fuentes de financiación del Sistema de Formación Profesional para el Empleo son los fondos provenientes de la cuota de formación profesional que aportan las empresas y los trabajadores. Así, en la ley de Presupuestos Generales del Estado de cada año se establece la afectación de la cuota de formación profesional a la financiación del Sistema de Formación Profesional Para el Empleo, de forma que tales ingresos no podrán aplicarse a finalidades distintas.

No obstante, dado el impacto económico ocasionado por las medidas aprobadas para hacer frente a la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 se procede a cambiar dicha afectación. Por ello, se permite que los ingresos derivados de la cotización por formación profesional puedan aplicarse a la financiación de cualquiera de las prestaciones y acciones del sistema de protección por desempleo, incluyendo, de esta manera, finalidades más amplias que la mera formación profesional para el empleo.

En un contexto como el actual de situación de crisis sanitaria, social, económica, la obra social de las fundaciones bancarias adquiere una relevancia aún mayor. Por ello, y con el objetivo de garantizar dicha obra social, se propone modificar la Ley 26/2013, de 27 de diciembre, de cajas de ahorros y fundaciones bancarias para extender en 2 años el plazo de desinversión previsto para las fundaciones bancarias con participación mayoritaria en entidades de crédito.

Se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión colectiva para prever expresamente la posibilidad de que la CNMV exija a las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva medidas para reforzar la liquidez dirigidas a establecer plazos de preaviso que permitan a las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva en casos extremos gestionar de modo ordenado y equitativo posibles escenarios de acumulación de peticiones de reembolso que podrían afectar a la estabilidad y confianza en el sistema financiero. Se añade así una nueva herramienta macroprudencial y estaría sujeta a las obligaciones de comunicación a AMCESFI previstas en el artículo 16 del Real Decreto 102/2019, de 1 de marzo, por el que se crea la Autoridad Macroprudencial Consejo Estabilidad Financiera, se establece su régimen jurídico y se desarrollan determinados aspectos relativos a las herramientas macroprudenciales.

VI

Por último, ante la situación particular en que se encuentran algunos municipios de España, que se encuentran en una situación de confinamiento agravada, en la que no se permiten los desplazamientos fuera del perímetro de estos municipios, ni actividad económica, más allá de aquellos servicios considerados esenciales, en la que los trabajadores por cuenta ajena y por cuenta propia, no pueden desplazarse hasta su lugar de trabajo fuera de este perímetro desde el día 12 de marzo, es necesario adoptar una medida que aclare cómo aplicar la prestación por Incapacidad Temporal en los términos previstos en el Real Decreto-ley 6/2020.

La adopción de medidas de carácter económico acudiendo al instrumento del real decreto-ley ha sido avalada por el Tribunal Constitucional siempre que concurra una motivación explícita y razonada de la necesidad –entendiendo por tal que la coyuntura económica exige una rápida respuesta– y la urgencia –asumiendo como tal que la dilación en el tiempo de la adopción de la medida de que se trate mediante una tramitación por el cauce normativo ordinario podría generar algún perjuicio. El real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia, sea, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional

(sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3 y 189/2005, de 7 julio, F. 3), 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, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

Ante la situación que afronta nuestro país por la declaración internacional de pandemia, unida a la prórroga de la declaración de estado de alarma, se hace patente la concurrencia de motivos que justifican la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar diversas medidas. En el actual escenario de contención y prevención del COVID-19 es urgente y necesario atajar la epidemia y evitar su propagación para proteger la salud pública a la vez que se adoptan medidas de contenido económico y social para afrontar sus consecuencias en la ciudadanía, en particular, en los colectivos vulnerables, y en los agentes económicos sin olvidar al propio sector público.

Asimismo, la extraordinaria y urgente necesidad de aprobar este real decreto-ley se inscribe en el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3) y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades políticas de actuación (STC, de 30 de enero de 2019, Recurso de Inconstitucionalidad núm. 2208-2019), centradas en el cumplimiento de la seguridad jurídica y la salud pública.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el presente real decreto-ley se ajusta a los principios de buena regulación.

Así, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa se fundamenta en el interés general que supone atender a las circunstancias sociales y económicas excepcionales derivadas de la crisis de salud pública provocada por el COVID-19, siendo este el momento de adoptar medidas adicionales para subvenir a estas necesidades y constituyendo el real decreto-ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

La norma es acorde con el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para lograr el objetivo de garantizar el bienestar de los ciudadanos y minimizar el impacto en la actividad económica ante la situación excepcional actual.

Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, siendo coherente con el derecho de la Unión Europea y el resto del ordenamiento jurídico, siguiendo los principios rectores de la política social y económica.

En cuanto al principio de transparencia, se exceptúan los trámites de consulta pública y de audiencia e información públicas, conforme el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Por último, en relación con el principio de eficiencia, este real decreto-ley no impone carga administrativa que no se encuentre justificada y resulte la mínima y, en todo caso, proporcionada, en atención a la situación existente y la necesidad de garantizar el principio de eficacia en la aplicación de las medidas adoptadas.

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.

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.ª, 10.ª, 13. ª, 14. ª y 18.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales; del régimen aduanero y arancelario y comercio exterior; sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; Hacienda general y Deuda del Estado; bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta de la Vicepresidenta Tercera del Gobierno y Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital, y de los Ministros de Justicia, de Hacienda,

de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de Educación y Formación Profesional, de Trabajo y Economía Social, de Industria, Comercio y Turismo, de Agricultura, Pesca y Alimentación, para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de Cultura y Deporte, de Derechos Sociales y Agenda 2030, de Ciencia e Innovación, de Consumo, de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, y de Universidades, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 31 de marzo de 2020,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

**Medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables**

***Sección 1.ª Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables***

I

**Artículo 1.** *Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.*

1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2024, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Así mismo, si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto el 31 de diciembre de 2024.

2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del artículo 5.1 o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento.

3. Una vez presentados los anteriores escritos, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

4. El Juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditara la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento. En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que el 31

de diciembre de 2024 se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o se señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.

Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones públicas competentes deberán, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el Letrado de la Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.

5. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión.

Se entenderá igualmente que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en este artículo por la mera presentación del escrito alegando su situación de vulnerabilidad económica.

**Artículo 1 bis.** *Suspensión hasta el 31 de diciembre de 2024 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.*

1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2024, en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello, el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2024.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal dejarán de surtir efecto en todo caso el 31 de diciembre de 2024.

2. Será necesario para poder suspender el lanzamiento conforme al apartado anterior, que se trate de viviendas que pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas titulares de más de diez viviendas y que las personas que las habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por encontrarse en alguna de las situaciones descritas en la letra a) del artículo 5.1.

El Juez tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, teniendo en cuenta, entre otras que procedan, las siguientes circunstancias:

a) Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad. Al efecto de analizar el estado de necesidad se valorará adecuadamente el informe de los servicios sociales emitido conforme al apartado siguiente.

b) Las circunstancias relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantizara su derecho a una vivienda digna.

3. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, quien habite la vivienda sin título habrá de ser persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

En todo caso, la persona o personas que ocupan la vivienda sin título deberán acreditar, además, que se encuentran en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en la letra a) del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación

de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia, dará traslado de dicha acreditación al demandante o denunciante.

4. El Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de quince días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad de la persona o personas que hayan fijado en el inmueble su vivienda, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

5. Acreditada la situación de vulnerabilidad de la persona que habite en la vivienda y ponderadas por el Juez todas las demás circunstancias concurrentes, este dictará auto acordando, en su caso, la suspensión por el tiempo que reste hasta el 31 de diciembre de 2024. Si el solicitante no acreditara la vulnerabilidad o no se encontrara entre las personas con derecho a instar la suspensión conforme a lo señalado en el apartado 2 o concurriera alguna de las circunstancias previstas en el apartado 6, el juez acordará mediante auto la continuación del procedimiento.

Durante el plazo máximo de suspensión fijado, las administraciones públicas competentes deberán, caso de quedar constatada la vulnerabilidad económica, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez adoptadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal competente, y el Juez deberá dictar en el plazo máximo de tres días auto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento y el correspondiente lanzamiento.

6. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona demandada por la mera presentación de su solicitud de suspensión.

7. En ningún caso procederá la suspensión a que se refiere este artículo si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario.

b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.

c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.

d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.

e) Cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda.

f) Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto-ley.

**Artículo 2.** *Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.*

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 28 de febrero de 2022, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos

Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

**Artículo 3.** *Moratoria de deuda arrendaticia.*

Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19, desde este artículo y hasta el artículo 9, ambos incluidos.

**Artículo 4.** *Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.*

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 $m^2$, hasta el 28 de febrero de 2022, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

2. En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores resultará de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto-ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

4. La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.

**Artículo 5.** *Definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual.*

1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a los efectos de la obtención de moratorias, ayudas u otras medidas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda

habitual reguladas en el presente real decreto-ley, requerirán la concurrencia conjunta de los siguientes requisitos:

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

v. En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

2. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

3. No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión *mortis causa* sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

**Artículo 6.** *Acreditación de las condiciones subjetivas.*

1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 5 se acreditará por la persona arrendataria ante la persona arrendadora mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual:

i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

d) Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

2. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letra a) a d) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

**Artículo 7.** *Consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas públicas para vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.*

1. La persona o personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos previstos en el artículo 5, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidad, también, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas reguladas por este real decreto-ley.

**Artículo 8.** *Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores no comprendidos entre los recogidos en el artículo 4 como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19.*

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo 5, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta no sea ninguna de las comprendidas en el artículo 4, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley y en los términos recogidos en los apartados 2 a 4 siguientes, el aplazamiento temporal y

extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.

2. Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

3. Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo siguiente.

**Artículo 9.** *Aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.*

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda por parte de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID 19, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta catorce años, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades de crédito puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

2. Las ayudas transitorias de financiación serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda habitual y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

3. A estas ayudas transitorias de financiación podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente Real Decreto-ley. Dicha Orden no precisará desarrollo normativo posterior para su aplicación y cumplirá en todo caso con la normativa de la Unión Europea en materia de ayudas de Estado.

4. La Orden del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana establecida en el apartado anterior no estará sujeta a la autorización del Consejo de Ministros, prevista en el artículo 10.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

5. A los efectos de la aplicación de las ayudas transitorias de financiación, se establece que en el mismo acto de concesión del préstamo por parte de la entidad de crédito de conformidad con la regulación establecida, se entenderá concedida la subvención de gastos e intereses que conlleve dicho préstamo, por lo que no requerirá resolución de concesión del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Las ayudas en la modalidad de subvención de tipo de interés se financiarán por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con cargo a la aplicación presupuestaria 17.09.261N.481, “Bonificación de gastos e intereses por concesión de préstamos a arrendatarios en situación de vulnerabilidad por el COVID-19”. Este crédito tendrá la consideración de ampliable. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la subvención se realizará “ex post” por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, conforme a la normativa de aplicación.

6. El convenio del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con el Instituto de Crédito Oficial al que se refiere el apartado 1 y la Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana referida en apartados anteriores, quedan exceptuados de la aplicación de lo dispuesto en los apartados Sexto y Séptimo del Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2019, por el que se establecen los criterios de aplicación de la prórroga para 2020 de los Presupuestos Generales del Estado vigentes en el año 2019.

Adicionalmente, al convenio le resultará de aplicación el régimen especial previsto en el artículo 39 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Téngase en cuenta la Resolución de 1 de mayo de 2020, de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la que se publica el Convenio con el Instituto de Crédito Oficial E.P.E., para la gestión de los avales y de la subvención de gastos e intereses por parte del Estado a arrendatarios en la "Línea de avales de arrendamiento COVID-19". Ref. BOE-A-2020-4786

**Artículo 10.** *Nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.*

1. Mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, un nuevo programa de ayudas al alquiler, denominado «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual».

2. Este programa tendrá por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida que se definan y que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley.

Así y sin menoscabo de otras actuaciones, este programa tendrá la finalidad de hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

3. Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida referidas en el apartado anterior, presentando problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

4. La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual. Serán los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa. A estos efectos podrán adjuntar un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atienda y valoren las circunstancias excepcionales y sobrevenidas de la persona beneficiaria como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19.

**Artículo 11.** *Sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el nuevo programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables regulado en artículo siguiente.*

1. Mediante Orden Ministerial del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se sustituirá el Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el nuevo «Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables».

2. Este nuevo programa tendrá por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

3. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas referidas en el apartado anterior y las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquellas personas y por cuenta de las mismas.

**Artículo 12.** *Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.*

1. Mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se modificará el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler. Dicha modificación respetará en su integridad el programa ahora existente, pero incorporando un nuevo supuesto que posibilite destinar las ayudas a la compra de viviendas con objeto de incrementar el parque público de viviendas.

2. Podrán obtener ayudas en este nuevo supuesto las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, con objeto de incrementar el parque público de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso social.

**Artículo 13.** *Autorización para transferir anticipadamente a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y de Melilla los fondos comprometidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en los convenios suscritos para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

1. Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a transferir a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y de Melilla el 100% de los fondos comprometidos para el año 2020 en los convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en concreto 346.637.200 euros consignados en la partida presupuestaria 17.09.261N.753, sin esperar a la adquisición del compromiso financiero por parte de aquellas ni a cualquier otro requisito exigido en los convenios.

2. Se autoriza asimismo al citado Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a transferir a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y de Melilla el 100% de los fondos comprometidos para el año 2021 en los convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en concreto 354.255.600 euros, en el primer trimestre de 2021, sin esperar a la adquisición del compromiso financiero por parte de aquellas ni a cualquier otro requisito exigido en los convenios.

**Artículo 14.** *Autorización para la disposición inmediata de los fondos aún no comprometidos por las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla para la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, en aplicación del nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.*

Se autoriza a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y de Melilla a disponer de los fondos comprometidos por el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) en los convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y que no hubieran sido comprometidos, a su vez, por las mismas, para la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, en aplicación del nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

Esta autorización se entiende sin necesidad del Acuerdo previo de la Comisión Bilateral de Seguimiento que, de conformidad con el apartado 5 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, debiera formalizarse para redistribuir las aportaciones estatales entre los distintos programas del Plan. Esta Comisión dará cuenta a posteriori de la redistribución generada como consecuencia de la disposición de fondos referida en este artículo.

**Artículo 15.** *No sujeción del nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual a la cofinanciación autonómica establecida en el artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

Los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no serán de aplicación a los fondos estatales que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla comprometan en el programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

II

**Artículo 16.** *Definición de vulnerabilidad económica a los efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria.*

1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a efectos de este real decreto-ley y del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, quedan definidos por el cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones:

a) Que el potencial beneficiario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40%. A los efectos de este artículo tendrán la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

v. En el caso de que el deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

c) Que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19, más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios. Solo tendrán la consideración de «gastos y suministros básicos» los suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar.

d) Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso

a la vivienda, A tal fin, se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19 sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

A los efectos del presente real decreto-ley, se entiende por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

A los efectos del presente real decreto-ley se entiende por potencial beneficiario a quien esté haciendo frente a una deuda hipotecaria conforme al artículo 19.

2. En ningún caso resultará de aplicación esta definición para los consumidores vulnerables en el ámbito del agua, el gas natural y la electricidad en los términos del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, y de este real decreto-ley, ni para la moratoria de deuda arrendaticia a la que se refiere el artículo 3.

**Artículo 17.** *Acreditación de las condiciones subjetivas.*

1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 16 se acreditará por el potencial beneficiario mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

c) Número de personas que habitan la vivienda:

i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

d) Titularidad de los bienes:

i. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

ii. Escrituras de compraventa de la vivienda habitual, de la vivienda en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.

e) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler conforme a la letra c) del artículo 19, deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.

f) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

2. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a e) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

**Artículo 18.** *Definición de la situación de vulnerabilidad económica y acreditación derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.*

1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria son los establecidos en el artículo 16 del presente real decreto-ley, con las siguientes especialidades:

a) Si la persona física fuera beneficiaria a su vez de la moratoria establecida en el artículo 7 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, no se tendrá en cuenta su aplicación a efectos del cálculo previsto en el artículo 16.1.c) y d) de este real decreto-ley, para la suspensión de las obligaciones derivadas de los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria establecida en este real decreto-ley.

b) Si el potencial beneficiario no tuviera contratado un préstamo hipotecario y sin embargo, tuviera que hacer frente al pago periódico, o bien de una renta por alquiler de su vivienda habitual, o bien de cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria frente a una entidad financiera, o a ambas simultáneamente, se sustituirá el importe de la cuota hipotecaria por la suma total de dichos importes, incluyendo la renta por alquiler aunque sea objeto de moratoria conforme al artículo 3, a efectos de los cálculos referidos en el artículo 16.1 letras c) y d). Asimismo, a efectos del cálculo de la carga hipotecaria conforme al artículo 16, se utilizará la suma total de dichos importes. Si el potencial beneficiario tuviera que hacer frente a un único préstamo sin garantía hipotecaria y no tuviera que hacer frente al pago periódico de una renta por alquiler de su vivienda habitual, se tendrá en cuenta sólo dicho préstamo sin garantía hipotecaria a los efectos anteriores.

2. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior se acreditará por el deudor ante el acreedor mediante la presentación de la documentación establecida en el artículo 17 del presente real decreto-ley. El importe de los pagos periódicos para la devolución de la financiación sin garantía hipotecaria se acreditará mediante la aportación del correspondiente contrato suscrito con la entidad financiera.

III

**Artículo 19.** *Moratoria de deuda hipotecaria.*

La deuda hipotecaria o los préstamos hipotecarios a los que se refieren los artículos 7 a 16 ter del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, serán la deuda hipotecaria contraída o los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de:

a) La vivienda habitual.

b) Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales a los que se refiere la letra a) del artículo 16.1.

c) Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.

**Artículo 20.** *Aplicación del artículo 3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, a las Entidades Locales.*

1. A los efectos de la aplicación del último párrafo del artículo 3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, el importe que podrá destinar cada entidad local al gasto al que se refiere dicho precepto será, como máximo, equivalente al 20% del saldo positivo definido en la letra c) del apartado 2 de la disposición adicional sexta de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

2. Para la aplicación del superávit a la política de gasto 23 en los términos regulados en el artículo 1 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, la modificación presupuestaria de crédito extraordinario para habilitar crédito o de suplemento de créditos que deba aprobarse, se tramitará por decreto o resolución del Presidente de la corporación local sin que le sean

de aplicación las normas sobre reclamación y publicidad de los presupuestos a que se refiere el artículo 169 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Tales decretos o resoluciones serán objeto de convalidación en el primer Pleno posterior que se celebre, exigiéndose para ello el voto favorable de una mayoría simple y la posterior publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

La falta de convalidación plenaria no tendrá efectos anulatorios ni suspensivos del decreto aprobado, sin perjuicio de la posibilidad de acudir a la vía de la reclamación económico-administrativa, para lo que el cómputo de plazos se producirá a partir de la fecha de publicación del acuerdo plenario.

3. Para el seguimiento por el órgano competente del Ministerio de Hacienda, las Entidades Locales deberán remitir cumplimentado el formulario recogido en el Anexo III de este real decreto-ley. Esta obligación de remisión de información se establece en desarrollo del principio de transparencia reconocido en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, por lo que deberá atenderse centralizando dicha remisión a través de la intervención o unidad que ejerza sus funciones.

La información será remitida por medios electrónicos a través de los modelos normalizados y sistema que el Ministerio de Hacienda habilite al efecto, y mediante firma electrónica avanzada basada en un certificado reconocido, de acuerdo con la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, salvo en aquellos casos en los que el Ministerio de Hacienda considere que no es necesaria su utilización.

4. Se habilita a dicho órgano del Ministerio de Hacienda para dictar las resoluciones que sean necesarias para la aplicación de este precepto y para el establecimiento de plazos, períodos y procedimiento de remisión.

5. El incumplimiento de las obligaciones de suministro de información, tanto en lo referido a los plazos establecidos, el correcto contenido e idoneidad de los datos o el modo de envío derivados de las disposiciones de este real decreto-ley podrá llevar aparejada la imposición de las medidas previstas en los artículos 20 y siguientes de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, previo requerimiento a la Corporación Local para su cumplimiento en un plazo de 10 días hábiles. Sin perjuicio de la posible responsabilidad personal que corresponda, el Ministerio de Hacienda podrá dar publicidad a los requerimientos efectuados o al incumplimiento de los mismos.

6. El Ministerio de Hacienda podrá difundir o publicar la información remitida en virtud del presente real decreto-ley con el alcance, contenido y metodología que determine.

IV

**Artículo 21.** *Suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.*

1. Se establecen medidas conducentes a procurar la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria que estuviera vigente a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, cuando esté contratado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, en la forma definida en el artículo 16, como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.

En todo caso, los contratos de arrendamiento financiero se entenderán incluidos dentro del ámbito de aplicación objetivo de la suspensión temporal a que se refiere el párrafo anterior.

2. Estas mismas medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal en los que concurran las circunstancias señaladas en el artículo 16.

**Artículo 22.** *Fiadores o avalistas.*

Los fiadores o avalistas a los que les resulte de aplicación la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria podrán exigir que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda

garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

**Artículo 23.** *Solicitud de la suspensión.*

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria podrán solicitar del acreedor, hasta el 29 de septiembre de 2020 la suspensión de sus obligaciones. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de suspensión, la documentación prevista en el artículo 17.

**Artículo 24.** *Concesión de la suspensión.*

1. Una vez realizada la solicitud de la suspensión a la que se refiere el artículo 23 de este real decreto-ley y acreditada la situación de vulnerabilidad económica, el acreedor procederá a la suspensión automática de las obligaciones derivadas del crédito sin garantía hipotecaria.

2. Al igual que en la moratoria de los préstamos hipotecarios regulada en los artículos 7 a 16 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, la aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes para que surta efectos, ni novación contractual alguna. La suspensión de las obligaciones contractuales surtirá efectos desde la solicitud del deudor al acreedor, acompañada de la documentación requerida, a través de cualquier medio. No obstante, si el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles a los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 15 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, será necesaria la inscripción de la ampliación de plazo que suponga la suspensión, de acuerdo con las normas generales aplicables.

3. Una vez aplicada la suspensión el acreedor comunicará al Banco de España su existencia y duración. Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos.

4. La suspensión tendrá una duración de tres meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.

5. Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación, como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en aspectos distintos a la suspensión a la que se refiere el artículo 13 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuestas por este real decreto-ley y solicitadas por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

6. Los derechos arancelarios notariales derivados de la intervención de pólizas en que se formalice, en su caso, la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria a que se refiere el artículo 21 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, serán los establecidos en el Decreto de 15 de diciembre de 1950 y se bonificarán en un 50 % con un límite mínimo de 25 euros y máximo de 50 euros, por todos los conceptos incluyendo sus copias y traslados.

Los derechos arancelarios de los registradores derivados de la constancia registral, en su caso, de la suspensión temporal de las obligaciones contractuales, a que se refiere el artículo 21 de Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, se minutarán de conformidad con el artículo 36.9.g) de la Ordenanza aprobada por Orden de 19 de julio 1999, por la cantidad fija de 6 euros.

Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción previstos en este apartado serán satisfechos, en todo caso, por el acreedor.

7. Cuando la entidad financiera conceda, simultánea o sucesivamente, una moratoria legal y una moratoria convencional, el acuerdo de moratoria convencional suscrito con el deudor recogerá expresamente el reconocimiento de la moratoria legal, suspendiéndose los efectos de la moratoria convencional hasta el momento en el que finalice aquella.

8. A los efectos de este artículo, se entenderá por moratoria legal la regulada en los artículos 24.2 y 25 de este real decreto-ley.

9. A los efectos de este artículo, se entenderá por moratoria convencional la regulada en los artículos 7 y 8 del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan

medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19.

**Artículo 25.** *Efectos de la suspensión.*

1. Durante el periodo de vigencia de la suspensión:

a) El acreedor no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni parcialmente.
b) No se devengarán ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.

2. La fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará, como consecuencia de la suspensión, por el tiempo de duración de esta, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas. Tratándose de bienes o derechos inscribibles se ajustarán a su propia normativa, de acuerdo con las reglas generales, y lo dispuesto en el apartado segundo del artículo anterior.
3. La suspensión en el pago de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley.

**Artículo 26.** *Consecuencias de la actuación fraudulenta del deudor en relación con la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.*

Se aplicará al deudor que se hubiese beneficiado en fraude de ley de las medidas de suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria lo establecido en el artículo 16 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

**Artículo 27.** *Régimen de supervisión y sanción.*

1. Las entidades prestamistas supervisadas por el Banco de España remitirán cada día hábil a esta autoridad la siguiente información referida al día hábil precedente:

a) Número de solicitudes de suspensión presentadas por deudores.
b) Número de suspensiones concedidas.
c) Número de beneficiarios de la suspensión, desagregados, por un lado, en deudores y avalistas y, por otro lado, en autónomos y asalariados.
d) Número de préstamos cuyo pago se ha suspendido.
e) Saldo vivo pendiente de amortización cuyo pago se suspende.
f) CNAE de la actividad que venía realizando el deudor.

2. Los artículos 21 a 26 y el apartado primero de este artículo tendrán la consideración de normas de ordenación y disciplina a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

**Artículo 28.** *Derecho a percepción del bono social por parte de trabajadores autónomos que hayan cesado su actividad o hayan visto reducida su facturación como consecuencia del COVID-19.*

1. Tendrán consideración de consumidores vulnerables en su vivienda habitual y en los términos recogidos en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos, los consumidores que, cumpliendo el requisito de renta del apartado 2, acrediten con fecha posterior a la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que el titular del punto de suministro, o alguno de los miembros de su unidad familiar, profesionales por cuenta propia o autónomos, tienen derecho a la prestación por cese total de actividad profesional o por haber visto su facturación en el mes anterior al que se solicita el bono social reducida en, al menos, un 75 por ciento en relación con el promedio de facturación del semestre anterior, en los términos establecidos en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.
Cuando el contrato de suministro de la vivienda habitual del profesional por cuenta propia o autónomo esté a nombre de la persona jurídica, el bono social deberá solicitarse para la persona física, lo que implicará un cambio de titularidad del contrato de suministro.

2. Para poder adquirir la condición de consumidor vulnerable referida en el apartado anterior, será condición necesaria que la renta del titular del punto de suministro, en caso de formar parte de una unidad familiar, la renta conjunta anual de la unidad familiar a la que pertenezca, calculada de acuerdo con lo estipulado en el artículo 4 de la Orden ETU/943/2016, de 6 de octubre, por la que se desarrolla el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica, sea igual o inferior:

– a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de 14 pagas, en el caso de que el titular del punto de suministro no forme parte de una unidad familiar o no haya ningún menor en la unidad familiar;
– a 3 veces el índice IPREM de 14 pagas, en el caso de que haya un menor en la unidad familiar;
– a 3,5 veces el índice IPREM de 14 pagas, en el caso de que haya dos menores en la unidad familiar.

A estos efectos, se considera unidad familiar a la constituida conforme a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

3. La condición de consumidor vulnerable definida en los apartados anteriores y, por tanto, el derecho a percibir el bono social en los términos que corresponda, se extinguirá cuando dejen de concurrir las circunstancias referidas, estando obligado el consumidor a comunicar este hecho al comercializador de referencia.

En ningún caso la consideración de consumidor vulnerable por el cumplimiento de los apartados anteriores se extenderá más de 6 meses desde su devengo, sin perjuicio de la posibilidad de acogerse a dicha condición en cualquier momento anterior o posterior a esa fecha al amparo del resto de supuestos previstos en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre.

La empresa comercializadora de referencia estará obligada a indicar al consumidor, en la última factura que emita antes del vencimiento del plazo de 6 meses, la fecha de tal vencimiento, informando de que, una vez superado dicho plazo, el consumidor pasará a ser facturado a PVPC por la misma comercializadora de referencia, e indicando la posibilidad de que el consumidor pueda, alternativamente, contratar su suministro con un comercializador en mercado libre.

4. Para acreditar la condición de consumidor vulnerable definida en los apartados anteriores y solicitar la percepción del bono social, el consumidor remitirá a un comercializador de referencia, a través de la dirección de correo electrónico que aparezca en su página web, el modelo de solicitud definido en el Anexo IV junto con la siguiente documentación acreditativa:

– Copia del NIF o NIE del titular del punto de suministro y, en caso de que forme parte de una unidad familiar, copia del NIF o NIE de cada uno de los miembros para los que dicho documento sea obligatorio.
– Certificado de empadronamiento en vigor, individual o conjunto, del titular de punto de suministro o de todos los miembros de la unidad familiar.
– Libro de familia, en el caso de que exista unidad familiar.
– Acreditación de su condición conforme el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. En particular, cuando el trabajador autónomo se encuentre en el supuesto de cese de actividad, la acreditación se realizará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

La comercializadora de referencia remitirá al titular del punto de suministro un correo electrónico de confirmación de recepción de la solicitud.

Por orden de la Vicepresidenta Cuarta y Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, se podrá modificar el modelo de solicitud que se establece en el Anexo IV.

Véase el art. 1 de la Orden TED/320/2020, de 3 de abril, que desarrolla este artículo. Ref. BOE-A-2020-4292.

V

**Artículo 29.** *Garantía de suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, gas natural y agua.*

Excepcionalmente, hasta el 30 de septiembre de 2020, no podrá suspenderse el suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, incluidos los gases manufacturados y los gases licuados del petróleo, gas natural y agua a los consumidores personas físicas en su vivienda habitual, por motivos distintos a la seguridad del suministro, de las personas y de las instalaciones, aunque conste dicha posibilidad en los contratos de suministro o acceso suscritos por los consumidores de conformidad con la normativa sectorial que les resulte aplicación en cada caso.

Para acreditar ante el suministrador que el suministro se produce en la vivienda habitual, el consumidor podrá emplear cualquier medio documental que acredite de manera fehaciente dicha circunstancia.

Asimismo, el periodo durante el que esté en vigor esta medida no computará a efectos de los plazos comprendidos entre el requerimiento fehaciente del pago y la suspensión del suministro por impago establecidos en la normativa vigente o en los contratos de suministro en su caso.

[ . . . ]

**Artículo 54.** *Medidas en materia de subvenciones y ayudas públicas.*

1. En los procedimientos de concesión de subvenciones, las órdenes y resoluciones de convocatoria y concesión de subvenciones y ayudas públicas previstas en el artículo 22.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, que ya hubieran sido otorgadas en el momento de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020 podrán ser modificadas para ampliar los plazos de ejecución de la actividad subvencionada y, en su caso, de justificación y comprobación de dicha ejecución, aunque no se hubiera contemplado en las correspondientes bases reguladores.

A estos efectos, el órgano competente deberá justificar únicamente la imposibilidad de realizar la actividad subvencionada durante la vigencia del estado de alarma así como la insuficiencia del plazo que reste tras su finalización para la realización de la actividad subvencionada o su justificación o comprobación.

2. También podrán ser modificadas, a instancia del beneficiario, las resoluciones y convenios de concesión de subvenciones previstas en el artículo 22.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, sin necesidad de que sea modificado, en su caso, el Real Decreto previsto en el artículo 28.2 de dicha Ley, en las mismas condiciones y con los mismos requisitos previstos en el apartado anterior. No obstante, en el caso de que el objeto de la subvención sea la financiación de los gastos de funcionamiento de una entidad, el plazo de ejecución establecido inicialmente no podrá ser modificado.

3. La adopción de estas modificaciones no está sujeta a los requisitos previstos en el apartado 4 de la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020 y no afecta a la suspensión de los plazos establecida en el apartado 1 de la mencionada disposición adicional.

[ . . . ]

**Disposición adicional segunda.** *Aplicación de las condiciones generales del Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

A los nuevos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que se relacionan en este real decreto-ley, ya sea por incorporación, sustitución o modificación, les serán de aplicación las disposiciones que, con carácter general, se regulan en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, salvo las salvedades específicas reguladas en este real decreto-ley.

**Disposición adicional tercera.** *Incorporación de nuevos programas de ayuda a los convenios suscritos entre el entonces Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

Los nuevos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que se relacionan en este real decreto-ley, ya sea por incorporación, sustitución o modificación, podrán ser objeto de los convenios suscritos entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Podrán, por tanto, ser financiados con cargo a los fondos comprometidos por ambas administraciones en dichos convenios.

A tal efecto, las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, reguladas en el artículo 74 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y en la cláusula decimoquinta de cada convenio que para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 suscribió el entonces Ministerio de Fomento con cada Comunidad autónoma y con Ceuta y Melilla, podrán incorporar los nuevos programas de ayuda en los reajustes presupuestarios que acuerde sobre el inicialmente previsto, entre los distintos programas, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que las reordenaciones que se acuerden puedan suponer un incremento en las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana cada año, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2021.

**Disposición adicional cuarta.** *Reajustes en el reparto de los fondos disponibles en cada convenio entre los programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 sobre el reparto inicialmente previsto.*

La Comisión Bilateral de Seguimiento, prevista en los convenios de colaboración que ya estén suscritos o que se vayan a suscribir entre el entonces Ministerio de Fomento, hoy Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y de Melilla para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, incluidas en su caso sus eventuales modificaciones, podrá acordar reajustes en el reparto de fondos inicialmente previsto entre los distintos programas de ayuda, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en la financiación del Plan, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que los reajustes en el reparto puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana en cada año, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2021.

Estos acuerdos de reajuste en el reparto de fondos entre programas se podrán producir incluso con posterioridad a la finalización del ejercicio objeto de reajuste, especialmente con motivo de la liquidación de los convenios de colaboración.

**Disposición adicional quinta.** *Comprobación de requisitos para la concesión de ayudas al alquiler del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

1. Los requisitos que han de cumplir los beneficiarios de cualquier ayuda al alquiler financiada con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, incluidos los del programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, podrán ser verificados por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y de Melilla con posterioridad a la resolución de concesión de la ayuda, quedando esta condicionada al cumplimiento de los mismos.

2. Las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla que como consecuencia de la comprobación de los requisitos con posterioridad a la resolución de

concesión de la ayuda y, en su caso, al pago total o parcial de la misma detecten su incumplimiento, habrán de resolver la anulación o suspensión de la concesión de la ayuda desde la fecha en la que se hubiere producido el incumplimiento y solicitar, en su caso, el reintegro o devolución que procediere conforme a la normativa de aplicación.

[ . . . ]

**Disposición transitoria primera.** *Régimen transitorio aplicable al programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de la vivienda.*

Las ayudas reconocidas al amparo del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual mantienen sus efectos por el plazo total y la cuantía total por las que fueron reconocidas.

A partir de la entrada en vigor de la Orden Ministerial que desarrolle el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, no se admitirán nuevos reconocimientos de ayudas al amparo del programa ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, pudiendo las mismas acceder a las ayudas reguladas al amparo del programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

[ . . . ]

**Disposición final novena.** *Aportación financiera estatal adicional al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

1. Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a disponer de 100 millones de euros con cargo al Fondo de Contingencia para ser implementados con urgencia en el crédito presupuestario 17.09.261N.753 «Subvenciones estatales. Planes de Vivienda» correspondiente al ejercicio 2020. Esta dotación será implementada de inmediato al importe comprometido para el ejercicio 2020 por el Ministerio de Fomento, hoy Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en los convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

2. El reparto de esta dotación entre las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla se realizará con los mismos porcentajes que acordó la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

3. Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a transferir con urgencia a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y de Melilla el 100% de esta dotación sin esperar a la adquisición del compromiso financiero por parte de aquéllas, ni a cualquier otro requisito exigido en los convenios. Por lo que respecta a la Comunidad Foral de Navarra y al País Vasco, las ayudas que correspondan se negociarán en el seno del concierto navarro y el cupo vasco, respectivamente.

**Disposición final décima.** *Habilitación para el desarrollo y modificación del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

Se habilita a la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Se habilita asimismo a la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para la modificación parcial de lo dispuesto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando se respeten los compromisos adquiridos por el anterior Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en los convenios suscritos para la ejecución de dicho Plan y las modificaciones que tengan por objeto contribuir a minimizar los efectos económicos y sociales del COVID-19.

**Disposición final undécima.** *Desarrollo reglamentario y ejecución.*

Se habilita al Gobierno y a las personas titulares de los departamentos ministeriales, en el ámbito de sus competencias, a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto-ley.

**Disposición final duodécima.** *Vigencia.*

1. Con carácter general, las medidas previstas en el presente real decreto-ley mantendrán su vigencia hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma. No obstante lo anterior, aquellas medidas previstas en este real decreto-ley que tienen un plazo determinado de duración se sujetarán al mismo.

2. Sin perjuicio de lo anterior la vigencia de las medidas previstas en este real decreto-ley, previa evaluación de la situación, se podrá prorrogar por el Gobierno mediante real decreto-ley.

3. Los criterios para la definición de vulnerabilidad económica y la acreditación de condiciones subjetivas establecidos en los artículos 5 y 6 mantendrán su vigencia hasta los plazos establecidos en los artículos 2 y 4.1, a los efectos de las medidas incluidas en estos últimos.

4. Los criterios para la definición de vulnerabilidad económica y la acreditación de las condiciones establecidos en los artículos 16 al 18, así como lo establecido en los artículos 21, 22, 24, 25, 26 y 27, mantienen su vigencia a lo largo de los plazos establecidos en los artículos 13 y 24 y en el artículo 12 del Real Decreto 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 para la aplicación de las medidas en el ámbito de la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria y en el ámbito de la moratoria de deuda hipotecaria, según corresponda.

**Disposición final decimotercera.** *Entrada en vigor.*

El presente Real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado a excepción del artículo 37, sobre Medidas de restricción a las comunicaciones comerciales de las entidades que realicen una actividad de juego regulada en la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego, que entrará en vigor a los dos días de la citada publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

[ . . . ]

# § 53

## Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 187, de 8 de julio de 2020
Última modificación: 2 de agosto de 2022
Referencia: BOE-A-2020-7432

[ . . . ]

CAPÍTULO VI

**Medidas en el ámbito de la Vivienda**

[ . . . ]

**Artículo 32.** *Disposición de remanentes de fondos transferidos por el Estado a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

Aquellos importes comprometidos por el Ministerio de Fomento (hoy Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) en los ejercicios 2018 y 2019, transferidos en dichos ejercicios a las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla, por haber adquirido estas el compromiso financiero requerido en los correspondientes convenios de colaboración para el ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que no hubieren sido finalmente aplicados en las ayudas para las que se adquirió dicho compromiso, podrán destinarse a ayudas de otros programas de dicho Plan durante toda la vigencia del mismo.

Asimismo, aquellos importes comprometidos por dicho Ministerio en el ejercicio 2020 y ya transferidos a las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla en aplicación del artículo 13 y la disposición final novena del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que no sean finalmente aplicados en las ayudas para las que inicialmente se adquiera compromiso financiero por las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla o sobre los que no sea adquirido compromiso financiero, podrán destinarse a ayudas de otros programas de dicho Plan durante toda la vigencia del mismo.

**Artículo 33.** *Mantenimiento de la condición de convenidos de los préstamos concedidos al amparo de los sucesivos planes estatales de vivienda, aunque se acojan a las moratorias reguladas por la pandemia del COVID-19.*

Las moratorias de los préstamos que tienen la condición de convenidos conforme a la regulación de los sucesivos planes estatales de vivienda, que las entidades de crédito hayan

ofrecido o puedan ofrecer con motivo de regulaciones vinculadas a la pandemia ocasionada por el COVID-19, no provocarán que el préstamo pierda la condición de convenido, siempre y cuando la suspensión sea de la cuota íntegra del préstamo, amortización de capital más intereses.

[ . . . ]

**Información relacionada**

- Véase, en cuanto a la extensión del plazo de solicitud y de duración de moratorias y suspensiones concedidas al amparo de la presente disposición, los arts. 7 y 8 del Real Decreto-ley 3/2021, de 2 de febrero, por el que se adoptan medidas para la reducción de la brecha de género y otras materias en los ámbitos de la Seguridad Social y económico. Ref. BOE-A-2021-1529
- El Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio ha sido convalidado por Acuerdo del Congreso de los Diputados, publicado por Resolución de 22 de julio de 2020. Ref. BOE-A-2020-8634

# § 54

## Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 334, de 23 de diciembre de 2020
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2020-16824

I

España afronta retos importantes en el ámbito de la vivienda, entre los que destaca la necesidad de dotarse de una legislación estatal en la materia que ofrezca soluciones estructurales y equilibradas, y que permitan avanzar en la garantía del derecho a una vivienda digna y adecuada, recogido en el artículo 47 de la Constitución Española y, a nivel internacional, en la propia Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas, que en su artículo 25 sitúa la vivienda como objeto de un derecho fundamental de todas las personas.

En este mismo plano estructural, se está avanzando con un gran número de Administraciones territoriales a través de diferentes acuerdos para incrementar de manera notable y en breve plazo el exiguo parque de vivienda social en alquiler que caracteriza nuestro país, tal y como se pone de manifiesto en el último boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo, en el que se constata que dicho parque apenas llega a las 290.000 viviendas en el conjunto de España, una cifra muy lejana a la necesaria para constituir un instrumento efectivo de apoyo social, y también muy alejada del nivel de desarrollo de este tipo de parque en los principales países de nuestro entorno.

Sin embargo, en estos momentos, además de trazar el marco general y reforzar los instrumentos públicos para abordar los retos de la vivienda, es preciso ofrecer respuesta inmediata a la grave situación de aquellas personas y hogares que están experimentando con mayor crudeza los efectos de la pandemia, en un contexto marcado por la declaración de un estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, a través del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, que ha sido prorrogado en virtud del Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, y que se enfrentan a situaciones en las que uno de los derechos básicos como es la vivienda, corre serio peligro.

Para dar respuesta a esta situación, ya se han adoptado importantes medidas que han permitido aliviar la situación de muchos hogares, entre las que pueden destacarse las introducidas a través del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al

COVID-19. Entre ellas, se puede subrayar la introducción de un periodo de suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos, cuando afecten a arrendatarios vulnerables sin alternativa habitacional; la posibilidad de acogerse a una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda que finalicen en este periodo, en los mismos términos y condiciones; en situaciones de vulnerabilidad, una prórroga o reducción del alquiler cuando el arrendatario sea un gran tenedor; una línea de ayudas transitorias de financiación, sobre la base de una línea de avales con garantía del Estado a través del ICO, que permite cubrir el pago de hasta seis mensualidades de alquiler; y se ha incrementado notablemente la dotación del actual Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, incorporando un nuevo programa de ayuda y flexibilizando la gestión del Plan para que las comunidades autónomas puedan dar soluciones, de forma ágil, a las situaciones de vulnerabilidad en el ámbito de la vivienda.

Además, debe destacarse que se trata de medidas que se han ido adaptando de forma progresiva a la realidad y evolución de la situación, extendiendo su alcance material y temporal, con objeto de mantener y reforzar la protección de los más vulnerables, entre otros, a través del Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, y del Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo.

En este contexto, es preciso seguir avanzando a través de soluciones efectivas, ponderadas y equilibradas para asegurar la protección social de las personas y hogares en el ámbito de la vivienda y utilizar para ello el instrumento jurídico del real decreto-ley ya que el requisito de extraordinaria necesidad y la urgencia de las medidas se apoyan y justifican en sólidos motivos.

El primer motivo de urgencia y necesidad de las medidas deriva de la combinación de una situación sociosanitaria sin precedentes en nuestro país, que ha llevado a declarar el estado de alarma, y que ocasiona las más graves consecuencias en la salud de las personas, con la difícil situación económica y social por la que atraviesan un gran número de hogares, que pueden verse abocados a perder la vivienda en la que residen en el contexto de la pandemia, tratándose de una situación ante las que los poderes públicos deben actuar, activando todos los instrumentos de política social y de vivienda a su disposición.

Es esta debilidad de los instrumentos públicos para actuar ante estas situaciones el segundo motivo que justifica la urgencia y necesidad de las medidas. Como se indicaba anteriormente, el parque de vivienda social en España es particularmente escaso, ofreciendo cobertura a menos del 2,5 % de los hogares, un porcentaje claramente insuficiente para que tenga capacidad de ofrecer soluciones rápidas a las situaciones de vulnerabilidad y tratándose de una realidad que se agrava en el actual contexto de crisis sanitaria.

Y, el tercer elemento que da fundamento a la urgencia y necesidad de las medidas es el mantenimiento en los últimos años, según los datos del Consejo General del Poder Judicial, de un número de desahucios y lanzamientos ante el que es preciso adoptar medidas inmediatas con objeto de reforzar la coordinación entre los órganos judiciales y los servicios sociales competentes, de modo que se asegure la protección de las personas más vulnerables desde el punto de vista social y económico, a las que deben ofrecerse medidas de apoyo para superar su situación.

Por su parte, la urgencia y necesidad de las medidas adoptadas en materia de transporte vienen dadas por la particular situación en la que se encuentra la prestación del servicio de transporte colectivo que, en el contexto de la pandemia y del estado de alarma, requiere adoptar medidas urgentes para responder a la misma.

Se considera que dichas razones justifican sobradamente la aprobación de las medidas mediante real decreto-ley, ya que la urgente necesidad de dar respuesta a los hogares afectados, no admite la demora que supondría su tramitación mediante un proyecto de ley, por lo que es conforme con las previsiones del artículo 86 de la Constitución Española, pero a la vez resulten equilibradas y ponderen las circunstancias precisas del contexto.

En esta línea, es importante complementar el fondo social de vivienda, constituido por inmuebles de las entidades de crédito, plenamente operativo, con una iniciativa paralela o equivalente en el ámbito de las sociedades y fondos especializados en el alquiler residencial, instrumentando su participación reglada y favoreciendo su colaboración con las

Administraciones territoriales competentes para dotar de nuevos instrumentos al servicio de las políticas sociales y de vivienda.

Por ello, el importante y necesario papel que están llamados a desempeñar los grandes tenedores de vivienda públicos y privados, actores clave de un mercado que debe crecer y profesionalizarse ofreciendo las mayores garantías técnicas y jurídicas en las operaciones inmobiliarias, debe contar con un especial apoyo y reconocimiento público cuando su acción contribuya a generar un parque de vivienda a precios asequibles, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio de la oferta en alquiler.

II

Por su parte, el transporte de viajeros por carretera se configura como un sector facilitador de la actividad económica. Garantiza el derecho a la movilidad universal y permite el desarrollo de actividades laborales, de educación, sanitarias y de turismo.

En España el transporte público interurbano de viajeros por carretera de competencia estatal es un elemento clave que garantiza una movilidad sostenible de todos los grupos de población en todo el Estado.

Ofrece unos elevados niveles de calidad y seguridad, consiguiendo un menor impacto ambiental y energético que otros modos concurrentes, constituyendo una fuente de generación de actividad económica y de empleo de primer orden a nivel nacional.

El transporte regular de viajeros de uso general por carretera competencia de la Administración General del Estado tiene más de 4.300 paradas, atiende a 2.549 poblaciones de más de 1.917 municipios españoles, transporta alrededor de 30 millones de viajeros, para lo que realiza aproximadamente 233 millones de kilómetros y utiliza más de mil autocares. Esta actividad se lleva a cabo por 49 empresas que facturan alrededor de 350 millones de euros al año.

No obstante, el sector del transporte de viajeros por carretera se ha visto gravemente afectado por la crisis sanitaria del COVID-19, la drástica reducción de la demanda durante el primer estado de alarma y confinamiento general, de entre el 90 % y el 100 %, ha generado graves problemas de liquidez en las empresas, poniendo en riesgo la viabilidad de los servicios en un sector intensivo en recursos humanos y capital.

Estos problemas de liquidez se trasladan a la solvencia empresarial, una vez que las medidas relacionadas con la inyección de liquidez o reducción de costes variables desaparezcan. Además, las medidas adoptadas por la administración sanitaria han provocado el incremento de costes asociados a la protección de los trabajadores y de los usuarios, mediante la utilización de equipos de protección individual, instalación de elementos de protección, desinfección y limpieza adicional de vehículos.

Superada la primera afección de la crisis sanitaria del COVID-19 sobre el transporte en autocar, se inició la denominada desescalada. Durante este periodo la demanda fue recuperándose lentamente hasta alcanzar niveles del 50 % respecto a la demanda del periodo equivalente de 2019. Sin embargo, durante el mes de agosto de 2020 se comenzó a observar una nueva caída de demanda a niveles del 35-40 % para el periodo equivalente del año 2019, que lejos de repuntar continúa estancada en esos niveles.

A esta situación se ha añadido un nuevo estado de alarma que ha permitido a las comunidades autónomas el cierre perimetral de sus territorios, restringiendo la movilidad intercomunitaria que es típica en los contratos de titularidad de la Administración General del Estado.

III

Asimismo, se significa que el artículo 51.1 de la Constitución Española establece que los poderes públicos garantizarán la defensa de las personas consumidoras y usuarias, protegiendo mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos.

Para el efectivo cumplimiento de dicho mandato, se han de considerar las consecuencias provocadas en el ámbito social y económico por la pandemia del COVID-19, con graves repercusiones en diferentes ámbitos sectoriales, que han afectado especialmente a las relaciones de consumo y, en consecuencia, la protección de los consumidores y usuarios,

cuya garantía en estas condiciones incumbe prioritariamente a los poderes públicos y obliga a la adopción de actuaciones específicas.

En tal sentido resulta urgente la adopción de medidas mediante el presente real decreto-ley, vinculadas, en particular, al auge de las relaciones comerciales a distancia, que se han visto incrementadas con motivo de la pandemia, lo que hace necesario eliminar cuantas trabas puedan existir para el efectivo ejercicio de los derechos de los consumidores y usuarios. En este punto, cobran especial importancia las trabas económicas que puedan existir para el acceso a los servicios de atención al cliente de las compañías por parte de sus propios clientes. Como consecuencia, es urgente adaptar nuestra normativa a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en lo referente a la definición del concepto de «tarifa básica» en los servicios de atención al cliente de las empresas cuando se utiliza para ello la vía telefónica.

Por tanto, se procede a modificar el régimen hasta el momento existente, con la finalidad de garantizar que las oficinas y servicios de información y atención al cliente sean diseñados utilizando medios y soportes que sigan los principios de accesibilidad universal y, en su caso, medios alternativos para garantizar el acceso a los mismos. Y se prevé que en el supuesto de que el empresario ponga a disposición de los consumidores y usuarios una línea telefónica a efectos de comunicarse con él en relación con el contrato celebrado, el uso de tal línea no podrá suponer para el consumidor y usuario un coste superior al coste de una llamada a una línea telefónica fija geográfica o móvil estándar.

En todo caso, en aquellos servicios básicos de interés general, será obligado que las empresas prestadoras de los mismos dispongan de un teléfono de atención gratuito al consumidor. Estas medidas garantizan su protección y defensa en la situación de la pandemia COVID-19, donde el confinamiento y la limitación de movilidad han supuesto que se acuda a la utilización de estos servicios desde los domicilios, por lo que resulta preciso su adaptación con la finalidad de que su utilización no resulte onerosa para los consumidores.

IV

El presente real decreto-ley se estructura en tres capítulos, tres artículos, cuatro disposiciones adicionales, una disposición transitoria, dos disposiciones finales y tres anexos.

El capítulo I recoge las diferentes medidas urgentes adoptadas para hacer frente a determinadas situaciones de vulnerabilidad en el ámbito de la vivienda.

El artículo 1 modifica el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, con objeto de introducir importantes mejoras de carácter jurídico y social en el procedimiento de desahucio de la vivienda habitual.

En primer lugar, se modifica el artículo 1 del referido Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, introduciendo seguridad y garantías en la posibilidad de la persona arrendataria de una vivienda habitual de instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, situación que, aunque pudiera no derivarse directamente de las efectos de la COVID-19, indudablemente se ha visto agravada por estos.

De esta forma, se clarifica el procedimiento para asegurar la valoración por parte de los servicios sociales competentes de la situación de vulnerabilidad en la que pueda encontrarse el arrendatario, con objeto de que puedan aplicar de la forma más ágil y efectiva las medidas y acciones que sean más adecuadas para asegurar una solución habitacional a aquellos hogares vulnerables que no tengan una alternativa de vivienda digna, pero asegurando en el trámite la debida ponderación de la situación en que pueda encontrarse el arrendador.

En segundo lugar, se introduce un nuevo artículo 1 bis en el referido Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, con objeto de dar respuesta a las situaciones en las que los procedimientos de desahucio y lanzamiento afecten a personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional, en los que se atribuye al Juez la facultad de suspender el lanzamiento, previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto y las circunstancias, hasta que los servicios sociales competentes puedan ofrecer las

soluciones más adecuadas que hagan frente a la carencia de una vivienda digna, en el contexto de la excepcionalidad del estado de alarma.

V

El capítulo II dispone medidas en el ámbito del transporte por carretera.

El artículo 2 aborda el reequilibrio económico de los contratos de gestión de servicios públicos de transporte regular de viajeros por carretera de uso general concretando un marco claro y detallado de los parámetros a considerar para llevar a cabo el reequilibrio para paliar las consecuencias del COVID-19 tras la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

El sector del transporte de viajeros por carretera se ha visto gravemente afectado por la crisis sanitaria del COVID-19. Superada la primera afección de la crisis sanitaria del COVID-19 sobre el transporte en autocar, se inició la denominada desescalada. Durante este periodo la demanda fue recuperándose lentamente hasta alcanzar niveles del 50 % respecto a la demanda del periodo equivalente de 2019. Sin embargo, durante el mes de agosto de 2020 se comenzó a observar una nueva caída de demanda a niveles del 35-40 % para el periodo equivalente del año 2019, que lejos de repuntar continúa estancada en esos niveles. A esta situación se ha añadido un nuevo estado de alarma que ha permitido a las comunidades autónomas el cierre perimetral de sus territorios, restringiendo la movilidad intercomunitaria que es típica en los contratos de titularidad de la Administración General del Estado.

Dada la fragilidad económica a la que se enfrentan las empresas contratistas de servicios públicos de transporte regular de viajeros de uso general de competencia estatal, es necesario preservar la actividad de los operadores de este tipo de movilidad para que, una vez superada la crisis y levantadas las restricciones a la movilidad, las empresas tengan la capacidad de garantizar la prestación de servicios y preservar el sistema de transporte público en nuestro país, ofreciendo los niveles necesarios para atender la demanda de movilidad de las personas, como condición básica de su calidad de vida y para sus necesidades cotidianas, así como para acceder a servicios públicos básicos y a otros de carácter esencial.

En este sentido, el posible desequilibrio derivado de la reducción de la oferta y de demanda de estos servicios será más o menos acusado dependiendo de la estructura de costes del contrato afectado y de las medidas que haya adoptado la empresa para paliar en la medida de lo posible las dificultades de liquidez. Así, en el marco establecido, se recoge que se deberá tener en cuenta para calcular la reducción de ingresos la aplicación de expedientes de regulación temporal de empleo que afecten al personal mínimo vinculado al contrato y la disminución de costes por las expediciones no efectuadas dentro del marco del artículo 17 del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, tomando como referencia el mismo período del año anterior, sin olvidar los costes adicionales soportados a fin de preservar la salud de los viajeros, motivados por la dotación al personal de equipos de protección individual, o la instalación de elementos de protección, desinfección y la limpieza adicional de vehículos.

Adicionalmente, se establece un procedimiento ágil para reequilibrar económicamente estos contratos de gestión de servicios públicos de transporte regular de viajeros por carretera de uso general de competencia estatal, con la rapidez suficiente para evitar las cargas administrativas y sociales adicionales que pudiera conllevar, en algunos casos, la renuncia contractual y el consecuente abandono del servicio público, incluyendo para ello incluso un anticipo de la compensación final, con objeto de afrontar este riesgo del abandono del servicio.

VI

El capítulo III incorpora las medidas para la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios. A tal efecto se procede, mediante el artículo 3, a la modificación del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y

otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Las modificaciones afectan a los artículos 21 y 49.

Se modifica el artículo 21, en relación con el régimen de comprobación y servicios de atención al cliente previéndose que en el supuesto de que el empresario ponga a disposición de los consumidores y usuarios una línea telefónica a efectos de comunicarse con él en relación con el contrato celebrado, el uso de tal línea no podrá suponer para el consumidor y usuario un coste superior al coste de una llamada a una línea telefónica fija geográfica o móvil estándar. A tal efecto, se determina que en el caso de utilizarse una línea telefónica de tarificación especial que suponga un coste para el consumidor o usuario, el empresario facilitará al consumidor, junto con la información sobre dicha línea telefónica de tarificación especial y en igualdad de condiciones, información sobre un número geográfico o móvil alternativo. Asimismo, se imponen determinados requisitos de estos servicios cuando se presten en relación con sectores básicos de interés general.

Adicionalmente, se modifica el artículo 49 en relación con el régimen de infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios. Por una parte, se introduce como un tipo infractor propio el incumplimiento de las obligaciones en relación con los servicios de atención al cliente mientras que, por otra, se añade como tipo infractor a la introducción de cláusulas abusivas en los contratos la no remoción de sus efectos al ser estas cláusulas declaradas abusivas y, por tanto, nulas.

VII

Finalmente, se detalla a continuación el contenido de las disposiciones adicionales, transitoria y finales.

Con objeto de reforzar los instrumentos con los que cuentan los servicios sociales para hacer frente a estas situaciones, la disposición adicional primera establece la posibilidad de aplicación de las ayudas del «Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables» o cualesquiera otras ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, ello sin perjuicio de la habilitación de otros programas autonómicos o locales de ayuda que puedan establecerse para el mismo fin.

Además, con objeto de asegurar la máxima colaboración interadministrativa y la efectividad de las medidas adoptadas, la misma disposición adicional primera establece que las comunidades autónomas informarán, con carácter mensual, al Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030, en tanto Departamento responsable de las políticas del Gobierno en materia de bienestar social, de familia, de protección del menor, de cohesión y de atención a las personas dependientes o con discapacidad, sobre las comunicaciones recibidas, los informes emitidos, el plazo de emisión de estos y las medidas adoptadas por parte de los servicios sociales.

Por su parte, la disposición adicional segunda regula el derecho de propietarios y arrendadores a solicitar una compensación, para aquellos supuestos en los que las medidas establecidas por parte de los servicios sociales no puedan aplicarse en los tres meses siguientes a la emisión del informe previsto en el procedimiento establecido tanto en el artículo 1 como en el artículo 1 bis. De esta forma, se articula un procedimiento que evita que la demora de los poderes públicos a la hora de aplicar las medidas de protección social afecte a los legítimos intereses de los propietarios afectados, estableciendo una compensación que pueda cubrir el perjuicio ocasionado a lo largo del período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el órgano judicial o por finalizar el estado de alarma.

Y, con objeto de garantizar la efectividad de la aplicación de esta compensación, la disposición adicional tercera mandata al Gobierno a aprobar un Real Decreto para definir las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para hacer frente a las compensaciones que puedan proceder en su ámbito territorial.

Con el objetivo de garantizar el suministro a los consumidores vulnerables de agua, electricidad y gas natural, especialmente en las actuales circunstancias, se refuerzan las medidas existentes de protección a través de la disposición adicional cuarta, en la que se

adoptan las medidas para consolidar de manera eficaz la protección de los consumidores vulnerables, en línea con el marco efectivo desarrollado para identificar y reducir de forma estructural el fenómeno de la pobreza energética.

De esta forma, mientras esté vigente el actual estado de alarma, no podrá suspenderse el suministro de energía eléctrica, gas natural y agua a aquellos consumidores en los que concurra la condición de consumidor vulnerable, vulnerable severo o en riesgo de exclusión social definidas en los artículos 3 y 4 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos. También será de aplicación la prohibición de la suspensión de suministro para aquellos consumidores que, no pudiendo acreditar la titularidad del contrato de suministro ni, por tanto, acceder a la condición de consumidor vulnerable o vulnerable severo, cumplan con el resto de requisitos establecidos en el artículo 3 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, mediante acreditación por certificación de dicha circunstancia por los servicios sociales competentes o por mediadores sociales ante la empresa suministradora.

Además, el periodo durante el que esté en vigor esta medida no computará a efectos de los plazos comprendidos entre el requerimiento fehaciente del pago y la suspensión del suministro por impago establecidos en la normativa vigente.

La extraordinaria y urgente necesidad de esta medida viene justificada por la situación excepcional derivada de la crisis sanitaria y económica, el carácter esencial de estos suministros para los hogares y la proximidad del invierno, que coincide con la época del año en la que mayor consumo energético se produce.

La disposición transitoria primera establece el régimen de aplicación de las modificaciones introducidas por el real decreto-ley a los procedimientos que se encuentren actualmente en tramitación en los órganos judiciales, así como de la compensación establecida a arrendadores y propietarios.

La disposición final primera establece los títulos competenciales que amparan al Estado para regular en esta materia: los apartados 1.ª, 6.ª, 8.ª, 13.ª, 18.ª y 21.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva en la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de los derechos constitucionales; en materia de legislación procesal; en materia de legislación civil; en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; en materia de bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de legislación básica de contratos y concesiones administrativas; y en transportes terrestres, respectivamente.

Y, por último, la disposición final segunda establece la entrada en vigor del real decreto-ley.

VIII

El Tribunal Constitucional ha avalado de manera reiterada la adopción de medidas con impacto social en situaciones excepcionales y de urgente necesidad. Dicho aval demanda la concurrencia material de una motivación explícita y razonada de la necesidad y también formal, vinculada con la urgencia que impide acudir a la tramitación ordinaria de los textos normativos. Este real decreto-ley cumple aquella doctrina reiterada del Tribunal Constitucional contenida en múltiples sentencias entre las que cabría citar la 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; la 11/2002, de 17 de enero, F. 4, la 137/2003, de 3 de julio, F. 3 y la 189/2005, de 7 julio, F. 3), entre otras muchas. Su motivación material deriva de la necesidad de afrontar las graves consecuencias del empeoramiento de la vulnerabilidad de muchas personas arrendatarias de su vivienda habituales a consecuencia del actual escenario de paralización, pérdidas de empleos, reducciones sensibles de jornadas y salarios, etc. Y la extraordinaria y urgente necesidad forma parte del juicio político y de oportunidad que corresponde al Gobierno (nuevamente SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3). Las medidas adoptadas se consideran, además, las necesarias con carácter imprescindible para atender a los intereses generales afectados, existiendo (STC 139/2016 de 21 julio, FJ 3), «una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación definida que constituye el presupuesto habilitante y las medidas que en el decreto-ley se adoptan» (así, desde un principio, STC 29/1982, de 31 de mayo (RTC 1982, 29), FJ 3,

hasta las más recientes SSTC 96/2014, de 12 de junio (RTC 2014, 96), FJ 5, y 183/2014, de 6 de noviembre (RTC 2014, 183), FJ 4).

Este real decreto-ley 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. Algunos de sus preceptos, particularmente los artículos 2 y 3, plantean límites temporales, puntuales y excepcionales en el derecho de propiedad que encajan en la función social que aquel debe cumplir «entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo» (STC 37/1987, FJ 2.º), por lo que la regulación por medio de real decreto ley no puede entenderse como una afectación que haga desaparecer el derecho, que lo convierta en otra cosa, o que lo haga irreconocible (STC 89/1994 de 17 marzo, FJ n.º 5). Se respetan, además, los límites materiales del artículo 86.1 CE, en cuanto que no se regula el régimen general del derecho a la propiedad privada, sino que se modifica temporalmente un elemento puntual del mismo, relativo al aplazamiento en el cobro de la renta de alquiler.

Responde, asimismo, a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, tal y como exige la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La necesidad y eficacia se apoyan en el interés general en el que se fundamentan las medidas de protección que se establecen para quienes son más vulnerables. El real decreto-ley guarda también el principio de proporcionalidad, porque contiene las medidas que se consideran imprescindibles para la consecución de los objetivos previamente mencionados (STC 139/2016 de 21 julio). Además, tal y como ha declarado reiteradamente el Tribunal Constitucional (sobre todo a partir de la capital STC 37/1987, fundamento jurídico 2.º) la consideración de la función social como conformadora del contenido mismo del derecho de propiedad exime de una indagación exhaustiva de la proporcionalidad o razonabilidad de la norma o de la prueba de sus presupuestos fácticos; bastando con que la finalidad de la norma se inserte con naturalidad en la función social de la propiedad para determinar la constitucionalidad de la misma. Es coherente con el vigente ordenamiento jurídico, ajustándose, por ello, al principio de seguridad jurídica y, por último, en cuanto al principio de transparencia, esta norma está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública por tratarse de un decreto-ley.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 22 de diciembre de 2020,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

**Medidas en materia de vivienda**

[ . . . ]

CAPÍTULO II

**Medidas en materia de transportes**

[ . . . ]

CAPÍTULO III

**Medidas en materia de defensa de los consumidores y usuarios**

[ . . . ]

**Disposición adicional primera.** *Informes de las administraciones públicas y servicios sociales que de ellas dependan.*

1. Los informes de los servicios sociales mencionados en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, podrán ofrecer una solución habitacional alternativa aplicando las ayudas del «Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables» o cualesquiera otras ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021; sin perjuicio de las que puedan establecer para el mismo fin las administraciones públicas autonómicas y locales.

2. Para conocer y evaluar la eficacia de las medidas propuestas los servicios sociales para atender las situaciones de vulnerabilidad a que se refieren los referidos artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, las comunidades autónomas deberán informar, con carácter mensual, al Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030, sobre las comunicaciones recibidas, los informes emitidos, el plazo de emisión de estos y las medidas sociales adoptadas. Para ello, antes del 31 de enero de 2021, el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 aprobará por Orden Ministerial un modelo para transmitir esa información, asegurando en todo caso el acceso por parte de todas las administraciones públicas afectadas.

Véase la Orden DSA/353/2021, de 9 de abril, por la que se aprueba el modelo para transmitir información por parte de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla al objeto de conocer y evaluar la eficacia de las medidas propuestas por sus servicios sociales para atender las situaciones de vulnerabilidad. Ref. BOE-A-2021-5933

**Disposición adicional segunda.** *Derecho de arrendadores y propietarios a la compensación.*

1. Los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, tendrán derecho a solicitar una compensación en los términos previstos en los apartados siguientes cuando la administración competente, en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna, no hubiera adoptado tales medidas.

2. La compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o hasta el 31 de diciembre de 2024. No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes.

3. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 31 de enero de 2025, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.

4. Los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme al artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, tendrán derecho a solicitar una compensación si durante los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada, tales medidas no se hubieran adoptado por

la Administración competente y siempre que los propietarios acrediten que la suspensión del lanzamiento les haya ocasionado perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

5. Si se acreditara la concurrencia de perjuicio económico en los términos establecidos en el apartado anterior, la compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido su propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por auto o hasta el 31 de diciembre de 2024.

6. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 31 de enero de 2025, debiendo formular el titular de la vivienda una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.

**Disposición adicional tercera.** *Utilización de los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

En el plazo máximo de un mes a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley, el Gobierno aprobará por real decreto las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, a fin de hacer frente a las compensaciones que puedan proceder en su ámbito territorial según lo establecido en los artículos 1 y 1 bis de este real decreto-ley. En el mismo real decreto se establecerá el procedimiento que se seguirá para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes.

Véase el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Ref. BOE-A-2021-9560

**Disposición adicional cuarta.** *Garantía de suministro de agua y energía a consumidores vulnerables.*

1. Mientras esté vigente el actual estado de alarma no podrá suspenderse el suministro de energía eléctrica, gas natural y agua a aquellos consumidores en los que concurra la condición de consumidor vulnerable, vulnerable severo o en riesgo de exclusión social definidas en los artículos 3 y 4 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos. Para acreditar la condición de consumidor vulnerable ante las empresas suministradoras de gas natural y agua bastará la presentación de la última factura de electricidad en la que se refleje la percepción del bono social de electricidad.

2. Asimismo, para los consumidores anteriores, el periodo durante el que esté en vigor esta medida no computará a efectos de los plazos comprendidos entre el requerimiento fehaciente del pago y la suspensión del suministro por impago establecidos en la normativa vigente.

3. También será de aplicación la prohibición de la suspensión de suministro descrita en el apartado 1 a aquellos consumidores que, no pudiendo acreditar la titularidad del contrato de suministro, cumplan con los requisitos que dan derecho al reconocimiento de la condición de consumidor vulnerable o vulnerable severo, de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, mediante acreditación por certificación de dicha circunstancia por

los servicios sociales competentes o por mediadores sociales ante la empresa suministradora, a la que se acompañará:

a) Fotocopia del NIF o NIE del consumidor del punto de suministro de la vivienda, así como de todos los miembros de la unidad de convivencia formada por personas con vínculos de parentesco o análogos y, en su caso, de las personas sin vínculos de parentesco o análogos entre sí que se encuentren en la vivienda.

b) Certificado de empadronamiento en vigor, individual o conjunto, de todos los citados en la letra a). Para dicha solicitud, no se requerirá el consentimiento de las personas empadronadas en el domicilio del solicitante.

A los efectos de lo previsto en este apartado, serán mediadores sociales las entidades del Tercer Sector de acción social que tengan la consideración de entidades del Tercer Sector colaboradoras de la Administración General del Estado, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto-ley 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación.

El tratamiento de los datos personales de los consumidores por parte de los servicios sociales competentes o, en su caso, por los mediadores sociales, así como de las empresas suministradoras, se hará con el consentimiento del consumidor y de conformidad con lo previsto en la normativa sobre protección de datos personales.

**Disposición transitoria primera.** *Régimen aplicable a los procedimientos en curso.*

1. Las modificaciones introducidas en el artículo 1 del presente real decreto-ley, afectarán a los procedimientos de desahucio que puedan iniciarse desde la entrada en vigor del mismo, así como a aquellos procedimientos que se encuentren en curso en los órganos judiciales, aun cuando ya se hubiera decretado la suspensión conforme a las redacciones anteriores del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

No obstante lo anterior, no se aplicará la suspensión prevista en el artículo 1 del referido Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, a aquellos procedimientos de desahucio que se hubieran suspendido conforme a lo previsto en dicho artículo en los que se hubiera acordado la reanudación por quedar acreditada la vulnerabilidad económica del arrendador conforme a lo previsto en el apartado 4 del citado artículo.

2. La compensación establecida en la disposición adicional tercera será aplicable, en los términos y condiciones establecidos, a todos los procedimientos en los que se dicte la suspensión desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, que se acojan a lo previsto en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

**Disposición final primera.** *Título competencial.*

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en los apartados 1.ª, 6.ª, 8.ª, 13.ª, 18.ª, 21.ª y 25.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva en la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales; en materia de legislación procesal; en materia de legislación civil; en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; en materia de bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de legislación básica de contratos y concesiones administrativas; en transportes terrestres; y en materia de bases del régimen minero y energético, respectivamente.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*

Este real decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

[ . . . ]

# § 55

# Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
«BOE» núm. 137, de 9 de junio de 2021
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2021-9560

I

El 9 de marzo de 2018 el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El día 23 de marzo de 2018 el Consejo de Ministros adoptó el Acuerdo por el que se establecen las cuantías máximas de las ayudas financieras estatales para la instrumentación de las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, fijándose en una cuantía máxima de 1.443.000.000 euros.

Con la limitación establecida en dicho Acuerdo, conforme a la distribución acordada en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo y de acuerdo con la cofinanciación aportada por cada comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla en función de lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana suscribió los correspondientes convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 con las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla.

En dichos convenios, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana adquirió el compromiso financiero para los ejercicios 2018 a 2021, ambos incluidos, a fin de atender las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 por importe total de 1.373.629.658 euros.

La disposición final novena del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a disponer de 100.000.000 euros con cargo al Fondo de Contingencia para ser implementados con urgencia en los compromisos financieros adquiridos en el ejercicio 2020 para atender a las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, respetando la distribución

acordada por la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, de forma que el compromiso financiero para los ejercicios 2018 a 2021, ambos incluidos, se elevó a 1.473.629.658 euros.

El artículo 32 del Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, autoriza a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla a disponer de los remanentes de fondos transferidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y destinarlos a ayudas del Plan durante toda la vigencia del mismo.

Conforme a todo lo anterior las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla han dispuesto y disponen de fondos estatales para las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

La Comunidad Foral de Navarra y la Comunidad Autónoma del País Vasco no están incluidas en el ámbito de aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 de forma que no disponen de dichos fondos. Se consideran en el seno del convenio económico entre el Estado y la Comunidad Foral de Navarra y el concierto económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco, respectivamente.

II

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, estableció en su artículo 1, entre otras medidas en defensa de las familias y colectivos vulnerables, la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

El artículo 1 del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes daba nueva redacción al artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 e incorporaba un nuevo artículo 1 bis.

El artículo 7 del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma previsto por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, modifica la redacción de los referidos artículos 1 y 1 bis.

La nueva redacción del artículo 1 regula «la suspensión hasta el 9 de agosto de 2021 del procedimiento de desahucio y lanzamiento arrendaticios en el caso de personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional» y la nueva redacción del artículo 1 bis regula «la suspensión hasta el 9 de agosto de 2021 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2º, 4º y 7º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal».

La disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, señala que los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme su artículo 1 bis, tendrán derecho a solicitar una compensación en los términos previstos en la propia disposición adicional segunda.

A su vez, la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, posibilita que las comunidades autónomas utilicen los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para hacer frente a las compensaciones que puedan proceder en su ámbito territorial según lo establecido en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

La misma disposición adicional tercera señala que el Gobierno aprobará por real decreto las medidas necesarias para que las comunidades autónomas utilicen dichos recursos, así como el procedimiento que se seguirá para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes.

Las compensaciones económicas que puedan proceder en los territorios de la Comunidad Foral de Navarra y la Comunidad Autónoma del País Vasco se sustanciarán en el seno de sus regímenes económicos específicos.

III

Se aprueban en este real decreto las medidas necesarias para que las comunidades autónomas y las ciudades con estatuto de autonomía de Ceuta y Melilla puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 a fin de hacer frente a las compensaciones que puedan proceder en su ámbito territorial, así como el procedimiento aplicable, según lo establecido en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, dando cumplimiento al mandato de la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

El real decreto aplica los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Respecto al principio de necesidad, la norma se adecua a un objetivo de interés general, como es la compensación a arrendadores o propietarios de vivienda en determinados supuestos de suspensión de procedimientos de desahucio y lanzamiento que protegen a las personas más vulnerables sin solución habitacional alternativa.

Respecto a los principios de eficacia y proporcionalidad, se estima que el real decreto es el instrumento jurídico adecuado, suficiente y necesario para la regulación de estas medidas tal y como se deduce del propio mandato, ya referido, de la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

En cuanto a los principios de seguridad jurídica y de eficiencia y transparencia, este real decreto desarrolla y aclara las medidas necesarias para la utilización por las comunidades autónomas de los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para las compensaciones referidas.

El texto se ha sometido al trámite de información y audiencia pública y cuenta con la aprobación previa del Ministro de Política Territorial y Función Pública, los informes de la Abogacía del Estado, de la Intervención Delegada en el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de la Dirección General de Régimen Jurídico Autonómico y Local y de las Secretarías Generales Técnicas del Ministerio de Hacienda y del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con la aprobación previa del Ministro de Política Territorial y Función Pública, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 8 de junio de 2021,

DISPONGO:

**Artículo 1.** *Objeto.*

En cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, este real decreto tiene por objeto adoptar las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, para hacer frente a las compensaciones previstas en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, así como establecer el procedimiento que se seguirá para la presentación, tramitación y resolución de las solicitudes.

**Artículo 2.** *Requisitos para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para las compensaciones a arrendadores o propietarios previstas en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.*

Los requisitos que han de concurrir para que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para

las compensaciones a arrendadores o propietarios previstas en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, son:

1.º La remisión al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, en los seis meses siguientes a la terminación del plazo para la presentación de solicitudes de compensación, de la siguiente información:

a) Número de solicitudes presentadas.
b) Número de solicitudes estimadas y desestimadas, desglosado por provincias y municipios.
c) Importe de las solicitudes desestimadas.
d) Relación de abonos efectuados y su justificación contable o certificación del órgano gestor competente.

2.º La propuesta de liquidación del importe de las compensaciones abonadas a imputar en la cantidad global correspondiente a la liquidación del convenio, formulada por las comisiones bilaterales de seguimiento de cada convenio de colaboración para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
3.º El acuerdo de liquidación e imputación del importe de las compensaciones que será adoptado por el Secretario de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Salvo que se estime procedente dictarlo antes, dicho acuerdo se incluirá en la liquidación final del convenio que cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla han suscrito con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

**Artículo 3.** *Procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas.*

1. El procedimiento para la obtención de compensaciones se iniciará a instancia de parte, mediante la correspondiente solicitud, que podrá presentarse hasta el 31 de enero de 2025.
2. El arrendador o el propietario dirigirán su solicitud al órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá ir acompañada de una exposición razonada y justificada de la compensación por el período que medie entre que se acordare la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o bien la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de diciembre de 2024, y que considere procedente sobre la base de los siguientes criterios:

a) El valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento. Si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir.
b) Los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador o propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de diciembre de 2024.
c) En el caso de la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley citado, se deberá acreditar, por el propietario, el perjuicio económico que le ha ocasionado al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

3. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla tramitarán las compensaciones a arrendadores o propietarios previstas en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, conforme con lo establecido en el presente real decreto y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La solicitud, así como el resto de trámites del procedimiento, se realizarán por medios electrónicos cuando el solicitante se encuentre entre los sujetos recogidos en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Las personas físicas podrán presentar su solicitud en cualquiera de los lugares del artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y realizar el resto de trámites del procedimiento por medios no electrónicos o bien ejercitar su derecho a relacionarse electrónicamente con las administraciones públicas.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución al interesado será de tres meses, si bien excepcionalmente el órgano competente podrá acordar de manera motivada ampliar el plazo en tres meses más, circunstancia que se notificará expresamente al interesado. Vencido el plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entenderla estimada por silencio administrativo.

5. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán desarrollar o completar este procedimiento con objeto de facilitar su gestión y la percepción de las compensaciones por el arrendador o el propietario.

**Disposición adicional única.** *Utilización de los recursos del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

Las compensaciones a las que se refiere este real decreto que no se hayan podido realizar con los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, se podrán realizar con los del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 regulado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

A tal efecto los requisitos que han de concurrir para que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla puedan utilizar los recursos del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 para las compensaciones a arrendadores o propietarios previstas en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, son los mismos que los regulados para el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 en el artículo 2, con la salvedad de que el acuerdo de liquidación e imputación del importe de las compensaciones, que será adoptado por la persona titular de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se incluirá en la liquidación final del convenio que cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla suscriban con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, sin que proceda dictarlo antes.

**Disposición final primera.** *Régimen específico de financiación de las compensaciones en la Comunidad Foral de Navarra y en la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

Las compensaciones que puedan proceder en los ámbitos territoriales de la Comunidad Foral de Navarra y de la Comunidad Autónoma del País Vasco según lo establecido en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y en las disposiciones adicionales segunda y tercera el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, se financiarán o imputarán en el seno del convenio económico navarro y del concierto económico con el País Vasco.

**Disposición final segunda.** *Título competencial.*

Este real decreto se dicta al amparo de lo dispuesto en la regla 13.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

**Disposición final tercera.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 56

# Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 142, de 15 de junio de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2022-9838

FELIPE VI

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley:

## PREÁMBULO

### I

España tiene importantes retos en materia de rehabilitación y mejora del parque de vivienda para favorecer el ejercicio del derecho constitucional, y un gran potencial de crecimiento en términos de empleo y actividad económica. En lo que se refiere a la situación del parque de vivienda, en términos generales, se caracteriza por una elevada antigüedad. Según datos del último Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística, más de la mitad de los edificios residenciales es anterior a 1980, es decir, anterior a la entrada en vigor de la primera normativa reguladora de las condiciones térmicas de los edificios. Esta situación afecta a cerca de 5,5 millones de edificios residenciales y a unos 9,7 millones de viviendas principales.

Asimismo, si se analiza la calidad de los edificios existentes a partir de su calificación energética, se observa que más del 81,0 % de los edificios existentes se sitúa en las letras E, F o G, en términos de emisiones, aumentando dicho porcentaje hasta el 84,5 % de los edificios en el caso del consumo energético, lo que pone de manifiesto el importante potencial de la rehabilitación energética. Por el contrario, se observa que los edificios que alcanzan la mejor calificación, la letra A, apenas representan el 0,3 % del total en el caso de las emisiones, y se sitúan en el 0,2 % en el caso de consumo energético. A ello se suma que más de un 75 % de los edificios residenciales no son accesibles y, del total de edificios residenciales que tienen 4 plantas o más, alrededor de un 40 % no dispone de ascensor.

Sin embargo, a pesar de este importante potencial de mejora del parque edificatorio, el sector de la actividad de rehabilitación residencial en nuestro país se caracteriza por un menor ritmo que en los principales países de nuestro entorno, estando situada la tasa media

de rehabilitación efectiva del parque de vivienda aproximadamente entre 8 y 10 veces por debajo de las medias de los principales países de nuestro entorno, un ritmo claramente insuficiente para responder a los retos marcados por las estrategias y planes nacionales, y las exigencias que establece la Unión Europea.

Entre estos planes y estrategias debe destacarse la Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE), cuya actualización 2020 presentada ante la Comisión Europea, y evaluada por el BPIE *(Buildings Performance Institute Europe)* como la mejor de las estrategias nacionales presentadas en cumplimiento del mandato de la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, marca las vías de apoyo a la renovación de los parques de edificios residenciales y no residenciales, tanto públicos como privados, transformándolos en parques inmobiliarios con alta eficiencia energética y descarbonizados antes de 2050, facilitando la transformación económicamente rentable de los edificios existentes en edificios de consumo de energía casi nulo.

Por su parte, el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, establece la meta de alcanzar la rehabilitación energética de 1,2 millones de viviendas a lo largo del periodo 2021-2030, incrementando el ritmo de rehabilitación hasta aproximarse a la cifra de 300.000 rehabilitaciones de vivienda al año, con lo que se pone de manifiesto la necesidad de adoptar medidas para incrementar de manera exponencial la actividad de rehabilitación residencial, multiplicando por diez en la presente década la cifra actual situada en el entorno de las 30.000 rehabilitaciones anuales de vivienda.

Y ello en el marco de una dinámica europea en la que se pone de manifiesto la necesidad de afrontar una auténtica oleada de renovación por parte de todos los Estados de la Unión Europea, en la que la renovación del parque inmobiliario se considera fundamental tanto para alcanzar el objetivo a medio plazo de la neutralidad climática de aquí a 2050, como para impulsar a corto plazo el empleo y la actividad en este contexto de recuperación y crecimiento post pandemia, a lo que se suma la oportunidad sin precedentes de concentrar un importante volumen de recursos en este sector de actividad estratégico a través de la ejecución del conjunto de reformas e inversiones previstas en el Componente 2, «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana», del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Precisamente para lograr la consecución de dichos objetivos medioambientales, en el marco europeo se ha aprobado el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2020, relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088. Gracias al establecimiento de los criterios de taxonomía se puede determinar si una actividad económica se considera medioambientalmente sostenible a efectos de fijar el grado de sostenibilidad medioambiental de una inversión. En este sentido, el cumplimiento de los criterios de taxonomía ocupará un papel central en la consecución de los objetivos medioambientales.

II

Todo ello se encuadra en el nuevo instrumento de recuperación *Next Generation EU,* que permitirá a España movilizar un volumen de inversión sin precedentes. El 7 de octubre de 2020 se aprobó el marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, que traza la hoja de ruta para la modernización de la economía española. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado posteriormente por el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, es un proyecto de país que requiere de la implicación de todos los agentes económicos y sociales, de todos los niveles de gobierno y del conjunto de los recursos de la administración pública. Los proyectos que constituyen el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia permitirán la realización de reformas estructurales en los próximos años, mediante cambios normativos e inversiones, y, por lo tanto, permitirán un cambio del modelo productivo para la recuperación de la economía tras la pandemia causada por la COVID-19 y, además, una transformación hacia una estructura

más resiliente e inclusiva, de especial relevancia, todo ello, para el interés público, social y económico.

El Plan tiene un primer eje destinado a reforzar la inversión pública y privada para reorientar el modelo productivo, impulsando la transición verde, la descarbonización, la eficiencia energética, el despliegue de las energías renovables, la electrificación de la economía, el desarrollo del almacenamiento de energía, la economía circular, las soluciones basadas en la naturaleza y la mejora de la resiliencia de todos los sectores económicos, incluyéndose específicamente el referido Componente 2 centrado en el impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en ámbitos urbanos como rurales, con el marco estratégico de la Agenda Urbana Española, y asegurando la máxima ambición en el ámbito de la energía y la sostenibilidad, al tiempo que se favorecen actuaciones integrales que contribuyan a mejorar la calidad, el estado de conservación, la accesibilidad y la digitalización de los edificios, fomentando también la construcción de vivienda en alquiler social con estándares de la máxima calidad y eficiencia.

De manera complementaria y en línea con el marco europeo, se pueden destacar los siguientes principios generales en la aplicación de las políticas relativas a la transformación energética y sostenible de la edificación como cuestión de interés público y principal agente de descarbonización:

a) Considerar el principio de eficiencia energética primero, como eje principal en las estrategias para la descarbonización de la edificación y de la economía.

b) Prestar especial atención a la salud de los ocupantes, buscando un equilibrio entre la calidad del ambiente interior y el consumo energético en la rehabilitación de edificios.

c) Atender al ciclo de vida completo de los edificios, como marco de referencia para todas las políticas asociadas con la edificación, incluidas las medidas de descarbonización, de fomento de la economía circular, así como de racionalización y uso eficiente del agua.

d) Garantizar la economía circular, considerando el ciclo de vida del edificio en lo relativo al consumo de recursos, de energía y en generación de emisiones.

e) Fomentar la digitalización de los nuevos edificios y de los existentes, para favorecer un mayor control, gestión y transparencia en lo relativo a su funcionamiento y consumos.

f) Reforzar la ejemplaridad de la Administración, que debe ir más allá de las exigencias legales para acelerar la curva de aprendizaje en la rehabilitación, el diseño y construcción de edificios cada vez más eficientes.

g) Prestar especial apoyo público a la rehabilitación hasta que adquiera la dimensión y escala necesaria para la descarbonización de los edificios, eliminando posibles barreras y priorizando medidas encaminadas a favorecer y canalizar la inversión privada y la lucha contra la pobreza energética.

h) Promover una cultura y un marco normativo encaminados a asegurar el mantenimiento, conservación y mejora de los edificios, implicando a sus usuarios y propietarios como agentes principales en la descarbonización del sector.

i) Impulsar y apoyar el desarrollo de comunidades energéticas, facilitar la venta de servicios de demanda y flexibilidad, la agrupación y agregación de activos de energía distribuida en mini-redes y una mayor democratización del sistema energético, empoderando a los consumidores.

j) Reforzar la coordinación horizontal interministerial y entre los distintos niveles de la administración estatal, autonómica y local, asegurando el más rápido y eficaz despliegue de las estrategias y programas nacionales en materia de clima y energía, así como en la rehabilitación de viviendas.

k) Asegurar que los regímenes de certificación y cualificación, incluidos, en su caso, los programas de formación, estén disponibles para las profesiones relacionadas con la eficiencia energética, incluidos los proveedores de servicios energéticos, los proveedores de auditorías energéticas, los gestores energéticos, los expertos independientes y los instaladores de elementos de construcción, de conformidad con la normativa aplicable, garantizando la fiabilidad de la contribución a los objetivos nacionales y europeos en materia de eficiencia energética y descarbonización.

l) Fomentar el control y la verificación de la calidad de las actuaciones mediante inspecciones documentales y de obra, y monitorización con el objeto de verificar que los

resultados obtenidos responden adecuadamente a lo proyectado, lo que servirá para ajustar las políticas relativas a la edificación y mejorar la calidad de la construcción.

m) Impulsar el valor cultural y arquitectónico de la edificación, de manera tal que las actuaciones de rehabilitación energética y otras obras de mejora de los edificios sean compatibles con los deberes de protección, mantenimiento, preservación y conservación de los edificios catalogados e inventariados en los diversos instrumentos de protección histórico-artística.

III

Las claves de la situación en materia de rehabilitación residencial expuestas anteriormente sirven de marco para los motivos que justifican la urgencia y necesidad de las medidas incluidas en esta ley, y que se sintetizan a continuación.

El grave deterioro del parque edificatorio y de la vivienda en particular, y la necesidad de adoptar medidas de aplicación inmediata para revertir esta tendencia constituye el primer motivo que justifica la extraordinaria y urgente necesidad de las medidas incluidas en la ley, que incluyen medidas en el ámbito de la fiscalidad, mejoras en el régimen de las comunidades de propietarios y en el establecimiento de medidas en el ámbito de la financiación a las actuaciones de rehabilitación, entre otras. Para poder llevar a cabo las inversiones de rehabilitación edificatoria, así como los hitos marcados en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se precisa de las medidas extraordinarias que garanticen la ejecución de las actuaciones en el parque edificatorio. Estas modificaciones tienen carácter urgente, ya que para poder iniciarse las actuaciones es precisa la oferta que se genera a través de la puesta en marcha del contenido de estas medidas.

El segundo motivo que pone de manifiesto la urgencia y necesidad de las medidas deriva de la importancia de que España responda con la máxima agilidad a los retos nacionales y europeos en materia de rehabilitación edificatoria para cumplir con nuestros compromisos incluidos, entre otros, en el referido Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, que marca un crecimiento de la actividad rehabilitadora de carácter exponencial y sin precedentes en nuestro país, que requiere la adopción de medidas urgentes como las incluidas en la ley que favorecen el despegue de este sector estratégico.

Y, finalmente, el tercer motivo que justifica la urgencia y la necesidad de las medidas adoptadas deriva de manera directa de la oportunidad de destinar a corto plazo un importante volumen de recursos en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, para lo cual es preciso adoptar las medidas necesarias para acelerar el crecimiento de la actividad y canalizar las inversiones previstas en el propio Plan específicamente dirigidas al ámbito de la rehabilitación edificatoria residencial.

IV

La ley se estructura en un único Título, y contiene cinco artículos, cuatro disposiciones adicionales y tres disposiciones finales.

El Título único recoge las diferentes medidas para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria residencial.

Con objeto de avanzar en el cumplimiento de los objetivos de rehabilitación de edificios, necesarios para alcanzar los retos marcados en materia de energía y clima, y como parte del desarrollo del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, el artículo 1 modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, para introducir tres nuevas deducciones temporales en la cuota íntegra estatal del Impuesto aplicables sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación que contribuyan a alcanzar determinadas mejoras de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda con arreglo a la legislación sobre arrendamientos urbanos, de modo que su destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y en los edificios residenciales, acreditadas a través de certificado de eficiencia energética.

La primera deducción, por obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda, permite una deducción de hasta un 20 por ciento de las cantidades satisfechas por las obras realizadas a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 19/2021, de 5 de octubre y hasta el 31 de diciembre de 2022, con una base máxima de deducción de 5.000 euros anuales, siempre que las obras realizadas contribuyan a una reducción de al menos un 7 por ciento en la demanda de calefacción y refrigeración, acreditable a través de la reducción de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración del certificado de eficiencia energética de la vivienda.

La segunda deducción, por obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda, permite una deducción de hasta un 40 por ciento de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el mismo plazo temporal que la deducción anterior, hasta un máximo de 7.500 euros anuales, siempre que las obras realizadas contribuyan a una reducción de al menos un 30 por ciento del consumo de energía primaria no renovable, acreditable a través de la reducción del referido indicador de consumo de energía primaria no renovable del certificado de eficiencia energética de la vivienda, o mejoren la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación.

Finalmente, se establece una tercera deducción, por obras de rehabilitación que mejoren la eficiencia energética en edificios de uso predominante residencial, que será aplicable sobre las cantidades satisfechas por el titular de la vivienda por las obras realizadas desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 19/2021, de 5 de octubre hasta el 31 de diciembre de 2023, en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del conjunto del edificio en el que se ubica, siempre que se acredite a través de certificado de eficiencia energética, una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 por ciento como mínimo, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación. En esta tercera deducción, el contribuyente titular de la vivienda podrá deducirse hasta un 60 por ciento de las cantidades satisfechas, hasta un máximo de 15.000 euros.

Con la introducción de estas deducciones, la presente ley cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, relativo a la inversión C02.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales» recogido en el número 26 del Anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, en cuanto a la promulgación de un real decreto-ley (el Real Decreto-Ley 19/2021, del que trae causa la presente ley) que regule los incentivos en el IRPF para apoyar al referido programa de rehabilitación.

Asimismo, en el desarrollo de las actuaciones se respetará el principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (principio DNSH por sus siglas en inglés, *Do No Significant Harm),* así como las condiciones recogidas para la referida inversión C02.I01 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y se corresponde con el campo de intervención 025bis «Renovación de la eficiencia energética de los inmuebles existentes, proyectos de demostración y medidas de apoyo conformes con los criterios de eficiencia energética» del Anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021.

En cumplimiento con lo dispuesto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, y su normativa de desarrollo, en particular la Comunicación de la Comisión Guía técnica (2021/C 58/01) sobre la aplicación del principio de «no causar un perjuicio significativo», así como con lo requerido en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España (CID), las actuaciones deberán respetar el llamado principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (principio DNSH por sus siglas en inglés, *Do No Significant Harm)*. Ello incluye el cumplimiento de las condiciones específicas previstas en la Componente 2, así como en la inversión C02.I01 en la que se enmarcan dichas actuaciones tanto en lo referido al principio DNSH, como al etiquetado climático y digital, y especialmente las recogidas en el Anexo a la CID y en los apartados 3, 6 y 8 del documento del Componente del Plan.

Por último, el artículo 1 establece que no se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas las ayudas concedidas en virtud de los distintos programas establecidos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Asimismo, se incluyen en el mismo Título I, a través del artículo 2, determinadas modificaciones en el régimen de las comunidades de propietarios establecida en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, estableciendo un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo. Asimismo, se establece que el coste de tales obras o actuaciones o el pago de las cuantías necesarias para cubrir los préstamos o financiación que haya sido concedida para tal fin, tendrá la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas de preferencia establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de la propia Ley 49/1960. En concordancia con lo señalado, se modifican igualmente las obligaciones del propietario, a los efectos de incluir la aportación a los mencionados gastos. Por otra parte, se introducen modificaciones en el régimen del impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda, mediación y arbitraje.

De este modo, con la presente ley se cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, relativo a la reforma C02.R06 «Mejora de la financiación de las actuaciones de rehabilitación» recogido en el número 25 del anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, al introducirse las modificaciones previstas de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, con el fin de promover la realización de reformas y mejoras en los edificios por parte de las comunidades de propietarios, así como el acceso a la financiación, teniendo en cuenta que el objetivo de la modificación es facilitar la toma de decisiones por parte de las comunidades de propietarios para llevar a cabo obras de renovación de edificios que contribuyan a mejorar la eficiencia energética y facilitar el acceso a la financiación bancaria.

El artículo 3 modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, con el fin de reforzar las facultades de las comunidades de propietarios con plena capacidad jurídica para las operaciones crediticias, tanto las relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, como con la rehabilitación y mejora de los edificios.

Asimismo, con objeto de impulsar las obras de rehabilitación, en el artículo 4 se crea una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda. A través de esta nueva línea de avales se ofrecerá cobertura para que las entidades de crédito puedan ofrecer financiación, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta quince años, en virtud de convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (ICO).

La creación de esta línea de avales, aunque no se configura propiamente como un hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que se encuentre recogido en el anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, constituye un instrumento que se encuentra recogido en el Componente 2, «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana», del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en el marco de la reforma C02.R06 «Mejora de la financiación de las actuaciones de rehabilitación» y de la inversión C02.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales», y que contribuye a la creación de un entorno favorable para el desarrollo de la actividad de rehabilitación residencial.

El artículo 5 se refiere al principio de eficiencia energética primero.

V

Finalmente, la ley incluye cuatro disposiciones adicionales y tres disposiciones finales. La disposición adicional primera establece el límite máximo de la línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética, aprobada en el artículo 4 de la ley. La disposición adicional segunda autoriza al Instituto Social de la Marina a donar al Cabildo de Lanzarote determinados bienes de su propiedad. La disposición adicional tercera establece la creación de la Escala Superior de Especialista en Transportes, Infraestructuras y Seguridad de los Organismos Autónomos y las Agencias Estatales del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la modificación de la Escala de Titulados Superiores de los Organismos Autónomos del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. La disposición adicional cuarta introduce una nueva disposición adicional en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, referida al cumplimiento del principio de no causar daño significativo en el medioambiente.

Por su parte, la disposición final primera establece los títulos competenciales que amparan al Estado para dictar normas en las distintas materias, y las disposiciones finales segunda y tercera habilitan el desarrollo reglamentario y establecen la fecha de entrada en vigor de la norma, respectivamente.

VI

Esta ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general, respecto a su artículo 1. Los artículos 2, 3, 4, 5 y las disposiciones adicionales de esta ley se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.ª, 8.ª, 13.ª, 18.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución Española, que atribuyen al Estado competencia exclusiva en materia de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales, legislación civil, de la planificación general de la actividad económica, de bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común, de legislación básica de protección del medio ambiente y de bases del régimen energético.

## TÍTULO ÚNICO

### Medidas para impulsar la actividad de rehabilitación residencial

**Artículo 1.** *Deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por obras de mejora de eficiencia energética en viviendas.*

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Se añade una nueva letra g) en el apartado 3 de la disposición adicional decimotercera, que queda redactada de la siguiente forma:

> «g) A las Comunidades Autónomas respecto de los certificados de eficiencia energética registrados y las resoluciones definitivas de ayuda que hayan sido concedidas por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas, junto con la relación de números de referencia catastrales a los que se refieran.»

Dos. Se añade una nueva disposición adicional quincuagésima que queda redactada de la siguiente forma:

> **«Disposición adicional quincuagésima.** *Deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas.*
>
> 1. Los contribuyentes podrán deducirse el 20 por ciento de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el

contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de 2022 por las obras realizadas durante dicho período para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2023.

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha reducido la demanda de calefacción y refrigeración de la vivienda cuando se reduzca en al menos un 7 por ciento la suma de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración del certificado de eficiencia energética de la vivienda expedido por el técnico competente después de la realización de las obras, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

La deducción se practicará en el período impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2023.

La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros anuales.

2. Los contribuyentes podrán deducirse el 40 por ciento de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de 2022 por las obras realizadas durante dicho período para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2023.

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha mejorado el consumo de energía primaria no renovable en la vivienda en la que se hubieran realizado tales obras cuando se reduzca en al menos un 30 por ciento el indicador de consumo de energía primaria no renovable, o bien, se consiga una mejora de la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética "A" o "B", en la misma escala de calificación, acreditado mediante certificado de eficiencia energética expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

La deducción se practicará en el período impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2023.

La base máxima anual de esta deducción será de 7.500 euros anuales.

3. Los contribuyentes propietarios de viviendas ubicadas en edificios de uso predominante residencial en el que se hayan llevado a cabo desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de 2023 obras de rehabilitación energética, podrán deducirse el 60 por ciento de las cantidades satisfechas durante dicho período por tales obras. A estos efectos, tendrán la consideración de obras de rehabilitación energética del edificio aquéllas en las que se obtenga una mejora de la

eficiencia energética del edificio en el que se ubica la vivienda, debiendo acreditarse con el certificado de eficiencia energética del edificio expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 por ciento como mínimo, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética "A" o "B", en la misma escala de calificación, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje y trasteros que se hubieran adquirido con estas.

No darán derecho a practicar esta deducción por las obras realizadas en la parte de la vivienda que se encuentre afecta a una actividad económica.

La deducción se practicará en los períodos impositivos 2021, 2022 y 2023 en relación con las cantidades satisfechas en cada uno de ellos, siempre que se hubiera expedido, antes de la finalización del período impositivo en el que se vaya a practicar la deducción, el citado certificado de eficiencia energética. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2024.

La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros anuales.

Las cantidades satisfechas no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes, sin que en ningún caso la base acumulada de la deducción pueda exceder de 15.000 euros.

4. No darán derecho a practicar las deducciones previstas en los apartados 1 y 2 anteriores, cuando la obra se realice en las partes de las viviendas afectas a una actividad económica, plazas de garaje, trasteros, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

En ningún caso, una misma obra realizada en una vivienda dará derecho a las deducciones previstas en los apartados 1 y 2 anteriores. Tampoco tales deducciones resultarán de aplicación en aquellos casos en los que la mejora acreditada y las cuantías satisfechas correspondan a actuaciones realizadas en el conjunto del edificio y proceda la aplicación de la deducción recogida en el apartado 3 de esta disposición.

La base de las deducciones previstas en los apartados 1, 2 y 3 anteriores estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras, así como a las personas o entidades que expidan los citados certificados, debiendo descontar aquellas cuantías que, en su caso, hubieran sido subvencionadas a través de un programa de ayudas públicas o fueran a serlo en virtud de resolución definitiva de la concesión de tales ayudas. En ningún caso, darán derecho a practicar deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

A estos efectos, se considerarán como cantidades satisfechas por las obras realizadas aquellas necesarias para su ejecución, incluyendo los honorarios profesionales, costes de redacción de proyectos técnicos, dirección de obras, coste de ejecución de obras o instalaciones, inversión en equipos y materiales y otros gastos necesarios para su desarrollo, así como la emisión de los correspondientes certificados de eficiencia energética. En todo caso, no se considerarán en dichas cantidades los costes relativos a la instalación o sustitución de equipos que utilicen combustibles de origen fósil.

Tratándose de obras llevadas a cabo por una comunidad de propietarios la cuantía susceptible de formar la base de la deducción de cada contribuyente a que se refiere el apartado 3 anterior vendrá determinada por el resultado de aplicar a las cantidades

satisfechas por la comunidad de propietarios, a las que se refiere el párrafo anterior, el coeficiente de participación que tuviese en la misma.

5. Los certificados de eficiencia energética previstos en los apartados anteriores deberán haber sido expedidos y registrados con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

A los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la práctica de estas deducciones serán válidos los certificados expedidos antes del inicio de las obras siempre que no hubiera transcurrido un plazo de dos años entre la fecha de su expedición y la del inicio de estas.

6. El importe de estas deducciones se restará de la cuota íntegra estatal después de las deducciones previstas en los apartados 1, 2, 3, 4, y 5 del artículo 68 de esta ley.»

Tres. Se modifica el apartado 4 de la disposición adicional quinta que queda redactado de la siguiente forma:

«4. No se integrarán en la base imponible de este Impuesto las ayudas concedidas en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 920/2014, de 31 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones destinadas a compensar los costes derivados de la recepción o acceso a los servicios de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones afectadas por la liberación del dividendo digital. Tampoco se integrarán en el ejercicio 2021 y siguientes las concedidas en virtud de los distintos programas establecidos en el Real Decreto 691/2021, de 3 de agosto, por el que se regulan las subvenciones a otorgar a actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes, en ejecución del Programa de rehabilitación energética para edificios existentes en municipios de reto demográfico (Programa PREE 5000), incluido en el Programa de regeneración y reto demográfico del Plan de rehabilitación y regeneración urbana del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, así como su concesión directa a las comunidades autónomas; el Real Decreto 737/2020, de 4 de agosto, por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes y se regula la concesión directa de las ayudas de este programa a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla; y el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia; y el Real Decreto 477/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba la concesión directa a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla de ayudas para la ejecución de diversos programas de incentivos ligados al autoconsumo y al almacenamiento, con fuentes de energía renovable, así como a la implantación de sistemas términos de energías renovables en el sector residencial, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resilicencia.»

**Artículo 2.** *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 apartado 1 del artículo noveno, 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, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 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 el apartado 2 del artículo diecisiete, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley.»

Tres. Se modifica el artículo veintiuno, que queda redactado en los siguientes términos:

**«Artículo veintiuno.** *Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje.*

1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.

2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.

3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno

del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.

5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

6. La reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable.»

**Artículo 3.** *Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.*

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica la letra a) del artículo 9.5, que queda redactada en los siguientes términos:

«a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación que, en su caso, deberán tener en cuenta el contenido del libro del edificio existente para la rehabilitación, con objeto de atender al potencial de mejora de las prestaciones de los edificios.»

Dos. Se modifica la letra h) del artículo 9.5, que queda redactada en los siguientes términos:

«h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios y las actuaciones reguladas por esta ley.»

**Artículo 4.** *Aprobación de una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética.*

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera parcial para hacer frente a los gastos necesarios para llevar a cabo obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta veinte años, se desarrolle una línea de avales que ofrezcan cobertura parcial del Estado, para que las entidades de crédito puedan ofrecer financiación, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta quince años.

2. Las cuantías objeto de la cobertura serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de las obras de rehabilitación siempre que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este artículo y en su normativa de desarrollo.

3. A la línea de avales referida en el presente artículo podrán acceder todos aquellos propietarios o comunidades de propietarios que vayan a acometer obras de rehabilitación, de acuerdo con las condiciones aplicables, los criterios y requisitos que se definan a través de un Acuerdo del Consejo de Ministros. Dicho Acuerdo no precisará desarrollo normativo posterior para su aplicación y cumplirá en todo caso con la normativa de la Unión Europea en materia de ayudas de Estado.

4. El Acuerdo de Consejo de Ministros referido en el apartado anterior implicará la autorización del Consejo de Ministros, prevista en el artículo 10.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

5. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la línea de avales se realizará «ex post» por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, conforme a la normativa de aplicación, y los avales que se concedan en virtud de la nueva línea deberán ser objeto de publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (BDNS), en los términos previstos en Real Decreto 130/2019, de 8 marzo que regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas.

6. En caso de ejecución de los avales otorgados, se seguirá para el conjunto del principal de la operación avalada el mismo régimen jurídico de recuperación y cobranza que corresponda a la parte del principal del crédito no avalada por el Estado, de acuerdo con la normativa y prácticas de las entidades financieras, y no serán de aplicación los procedimientos y las prerrogativas de cobranza previstos en el artículo 116 bis y 10.1 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. Corresponderá a las entidades financieras la formulación de reclamaciones extrajudiciales o ejercicio de acciones judiciales por cuenta y en nombre del Estado para la recuperación de los importes impagados de créditos de la Hacienda Pública derivados de la ejecución de estos avales. No obstante, las entidades de crédito no podrán conceder aplazamientos, fraccionamientos y quitas de las cantidades reclamadas por cuenta y en nombre del Estado sin recabar previamente su aprobación por parte del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Mediante Acuerdo del Consejo de Ministros se podrán otorgar autorizaciones generales en determinados supuestos para conceder a dichas operaciones aplazamientos y fraccionamientos. Asimismo, mediante real decreto del Consejo de Ministros, previo dictamen del Consejo de Estado, se fijarán las condiciones en que estas entidades podrán proceder a las operaciones de quita generales.

7. En caso de declaración de concurso del deudor avalado serán de aplicación las reglas generales de representación y defensa en juicio establecidas en la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas. Los créditos derivados de la ejecución de estos avales podrán quedar afectados por los acuerdos extrajudiciales de pagos y se considerarán pasivo financiero a efectos de la homologación de los acuerdos de refinanciación. Asimismo, si el deudor reuniera los requisitos legales para ello, el beneficio de exoneración de pasivo insatisfecho se extenderá igualmente a los citados créditos.

8. Los créditos de la Hacienda Pública derivados de la ejecución de los avales otorgados al amparo de esta línea de avales ostentarán el rango de crédito ordinario en caso de declaración de concurso del deudor avalado.

**Artículo 5.** *Principio de eficiencia energética primero.*

1. Esta ley de medidas urgentes avanza en la aplicación del principio de eficiencia energética primero, contribuyendo así a una sociedad inclusiva, justa y próspera con una economía moderna, eficiente en recursos y competitiva.

2. De acuerdo con el principio de eficiencia energética primero, las soluciones de eficiencia energética deben tenerse prioritariamente en cuenta dentro de un análisis de coste-beneficio en la planificación, las políticas y las principales decisiones de inversión relacionadas tanto con el sector energético como con los sectores no energéticos, cuando estos últimos sectores tengan un impacto en el consumo de energía y en la eficiencia energética.

3. Con carácter general, se considerarán soluciones de eficiencia energética aquellas destinadas a reducir el consumo energético y optimizar el sistema energético, en particular las encaminadas a la reducción y gestión de la demanda, a la obtención de ahorros energéticos, a la flexibilización del sistema energético y a la minimización de pérdidas en la generación, transporte y distribución de energía.

4. La edificación participa tanto del sector energético como de los no energéticos porque además de ser consumidor constituye el activo energético distribuido con mayor tamaño y mayor potencial de eficiencia energética en su ámbito primordial que es la reducción de la demanda, favoreciendo la incorporación adicional de sistemas de generación, almacenamiento e intercambio, conectados con redes y otros usos energéticos a escala urbana.

**Disposición adicional primera.** *Límite máximo de la línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética, aprobada en el artículo 4 de esta ley.*

En relación con la línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética aprobada en el artículo 4 de esta ley, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá conceder avales por un importe máximo de 1.100 millones de euros, pudiendo aplicar por Acuerdo de Consejo de Ministros el remanente no aplicado a la línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19, aprobada en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

**Disposición adicional segunda.** *Transmisión de bienes inmuebles.*

Se autoriza al Instituto Social de la Marina, previa conformidad de la Tesorería General de la Seguridad Social, para que done al Cabildo de Lanzarote los bienes de su propiedad que se relacionan en el anexo, previa aceptación por éste de la donación de los mismos. La formalización de dicha donación deberá efectuarse en un plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ley.

**Disposición adicional tercera.** *Creación de la Escala Superior de Especialistas en Transportes, Infraestructuras y Seguridad de los Organismos Autónomos y las Agencias Estatales del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y modificación de la Escala de Titulados Superiores de los Organismos Autónomos del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.*

1. Se crea la Escala Superior de Especialistas en Transportes, Infraestructuras y Seguridad de los Organismos Autónomos y las Agencias Estatales del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Esta Escala se estructura en las siguientes especialidades:

a) Transporte, Movilidad e Infraestructuras, a la que corresponde ejercer funciones de nivel superior en técnicas aplicadas y en estudios y experimentación en diferentes sectores

de actividad de los organismos autónomos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

b) Seguridad en el Transporte Aéreo, a la que corresponde ejercer funciones de nivel superior de estudio, gestión y propuesta de carácter administrativo, en el ejercicio de las competencias y potestades atribuidas a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

c) Operaciones y navegación aérea, a la que corresponde ejercer funciones técnicas de nivel superior en el ejercicio de las competencias y potestades atribuidas a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en los ámbitos de las operaciones aéreas y de los sistemas y prestación de servicios de navegación aérea.

d) Seguridad e Interoperabilidad Ferroviaria, a la que corresponde ejercer funciones de nivel superior de estudio, gestión y propuesta de carácter administrativo, en el ejercicio de las competencias y potestades atribuidas a la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria.

Esta escala queda clasificada profesionalmente en el Subgrupo A1 previsto en el artículo 76 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, exigiéndose para su acceso estar en posesión del título universitario de Grado.

2. Se crean las Especialidades de Propiedad Industrial y de Metrología en la Escala de Titulados Superiores de los Organismos Autónomos del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

Dichas especialidades quedan adscritas al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

Esta escala queda clasificada profesionalmente en el Subgrupo A1 previsto en el artículo 76 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, exigiéndose para su acceso estar en posesión del título universitario de Grado.

3. Se declara a extinguir la Escala de Técnicos Facultativos Superiores de Organismos Autónomos del Ministerio de Fomento (código 6200) así como las especialidades creadas en la disposición adicional primera de la Ley 1/2011, de 4 de marzo, por la que se establece el Programa Estatal de Seguridad Operacional para la Aviación Civil y se modifica la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea: Especialidad transporte aéreo; Especialidad operaciones aéreas y Especialidad navegación aérea (6200A, 6200B y 6200C).

Los funcionarios pertenecientes a la escala declarada a extinguir, no se integrarán en la Escala que se crea en esta disposición.

4. Se adapta la denominación de la Escala de Titulados de Escuelas Técnicas de Grado Medio de Organismos Autónomos del Ministerio de Fomento por la de Escala de Titulados de Escuelas Técnicas de Grado Medio de Organismos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Asimismo, en la citada Escala (6209):

a) Se crea la especialidad de Seguridad e Interoperabilidad Ferroviaria (Código a determinar).

b) Se mantienen las siguientes especialidades preexistentes: Operaciones Aéreas (Código 6209B) y Navegación Aérea (Código 6209C).

c) Se suprime la especialidad de Transporte Aéreo (Código 6209A).

**Disposición adicional cuarta.** *Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

Se modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, introduciendo una nueva disposición adicional novena, con la siguiente redacción:

> **«Disposición adicional novena.** *Cumplimiento del principio de no causar daño significativo en el medio ambiente.*
>
> Todas las intervenciones que se realicen en los edificios que se encuentren financiadas con cargo a fondos de la Unión Europea o a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, deberán cumplir, además de lo previsto en esta ley y en su normativa de desarrollo, los requisitos exigidos en el marco de los referidos fondos con objeto de respetar el principio de no causar daño significativo en el medio ambiente.»

**Disposición final primera.** *Títulos competenciales.*

1. El artículo 1 de esta ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general.

2. Los artículos 2, 3, 4, las disposiciones adicionales y la disposición final primera de esta ley se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.ª, 8.ª, 13.ª, 18.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales, legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existen, de la planificación general de la actividad económica, de bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común, de legislación básica de protección del medio ambiente y de bases del régimen energético.

**Disposición final segunda.** *Desarrollo reglamentario.*

El Gobierno podrá dictar las normas reglamentarias necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en esta ley.

**Disposición final tercera.** *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**ANEXO**

**Relación de viviendas inscritas en el Registro de la Propiedad de Puerto del Arrecife de Lanzarote (Las Palmas) objeto de donación por el Instituto Social de la Marina al Cabildo Insular de Lanzarote, previa aceptación por este de la donación de los mismos. Dispuesta en la disposición adicional segunda**

| Dirección según Catastro | Finca registral | Referencia catastral |
|---|---|---|
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:01. | 27893 | 1949801DS4014N0001UQ |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:02. | 27894 | 1949801DS4014N0002IW |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:05. | 27895 | 1949801DS4014N0005AT |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:06. | 27896 | 1949801DS4014N0006SY |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:01. | 27897 | 1949801DS4014N0013HP |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:02. | 27898 | 1949801DS4014N0014JA |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:07. | 27899 | 1949801DS4014N0007DU |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:08. | 27900 | 1949801DS4014N0008FI |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:03. | 27901 | 1949801DS4014N0015KS |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:04. | 27902 | 1949801DS4014N0016LD |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:09. | 27903 | 1949801DS4014N0009GO |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:10. | 27904 | 1949801DS4014N0010DU |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 Pl: 01 Pt:05. | 27905 | 1949801DS4014N0017BF |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:06. | 27906 | 1949801DS4014N0018ZG |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:11. | 27907 | 1949801DS4014N0011FI |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:12. | 27908 | 1949801DS4014N0012GO |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:07. | 27909 | 1949801DS4014N0019XH |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:08. | 27910 | 1949801DS4014N0020BF |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:03. | 27911 | 1949801DS4014N0003OE |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:04. | 27912 | 1949801DS4014N0004PR |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:01. | 27913 | 1950701FT4015S0001HZ |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:01. | 27914 | 1950701FT4015S0002JX |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:DR. | 27915 | 1950701FT4015S0003KM |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:IZ. | 27916 | 1950701FT4015S0004LQ |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:DR. | 27917 | 1950701FT4015S0005BW |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:IZ. | 27918 | 1950701FT4015S0006ZE |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:DR. | 27919 | 1950701FT4015S0007XR |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:IZ. | 27920 | 1950701FT4015S0008MT |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:DR. | 27921 | 1950701FT4015S0009QY |

| Dirección según Catastro | Finca registral | Referencia catastral |
|---|---|---|
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:IZ. | 27922 | 1950701FT4015S0010XR |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:DR. | 27923 | 1950701FT4015S0011MT |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:IZ. | 27924 | 1950701FT4015S0012QY |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:DR. | 27925 | 1950701FT4015S0013WU |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:IZ. | 27926 | 1950701FT4015S0014EI |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:DR. | 27927 | 1950701FT4015S0015RO |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:IZ. | 27928 | 1950701FT4015S0016TP |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:DR. | 27929 | 1950701FT4015S0017YA |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:IZ. | 27930 | 1950701FT4015S0018US |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:01. | 27931 | 1950701FT4015S0019ID |
| CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:01. | 27932 | 1950701FT4015S0020YA |
| CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:01. | 27933 | 1948401DS4014N0001OQ |
| CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:02. | 27934 | 1948401DS4014N0002PW |
| CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:03. | 27935 | 1948401DS4014N0003AE |
| CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:04. | 27936 | 1948401DS4014N0004SR |
| CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:05. | 27937 | 1948401DS4014N0005DT |
| CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:06. | 27938 | 1948401DS4014N0006FY |
| CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:07. | 27939 | 1948401DS4014N0007GU |
| CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:08. | 27940 | 1948401DS4014N0008HI |
| CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:09. | 27941 | 1948401DS40I4N0009JO |
| CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:10. | 27942 | 1948401DS4014N0010GU |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:02. | 28053 | 2048301DS4014N0001ZQ |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:04. | 28054 | 2048301DS4014N0002XW |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt06. | 28055 | 2048301DS4014N0005WT |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:06. | 28056 | 2048301DS4014N0006EY |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:06. | 28057 | 2048301DS4014N0013UP |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:06. | 28058 | 2048301DS4014N0014IA |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:08. | 28059 | 2048301DS4014N0007RU |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:08. | 28060 | 2048301DS4014N0008TI |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:08. | 28061 | 2048301DS4014N0015OS |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:08. | 28062 | 2048301DS4014N0016PD |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:10. | 28063 | 2048301DS4014N0009YO |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:10. | 28064 | 2048301DS4014N0010RU |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:10. | 28065 | 2048301DS4014N0017AF |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:10. | 28066 | 2048301DS4014N0018SG |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:12. | 28067 | 2048301DS4014N0011TI |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:12. | 28068 | 2048301DS4014N0012YO |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:12. | 28069 | 2048301DS4014N0019DH |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:12. | 28070 | 2048301DS4014N0020AF |
| CL ADOLFO TOPIIAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:14. | 28071 | 2048301DS4014N0003ME |
| CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:16. | 28072 | 2048301DS4014N0004QR |

**Información relacionada**

- Téngase en cuenta que la presente Ley proviene de la tramitación como proyecto de ley del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Ref. BOE-A-2021-16230

# § 57

# Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
«BOE» núm. 239, de 6 de octubre de 2021
Última modificación: 26 de octubre de 2022
Referencia: BOE-A-2021-16233

I

La pandemia provocada por la COVID-19 ha supuesto una crisis económica, social y sanitaria. La magnitud del desafío ha exigido una respuesta común a escala europea. Para dar respuesta a medio plazo, se ha puesto en marcha un ambicioso Fondo de Recuperación para contribuir al proceso de reconstrucción de las economías en el mundo post-COVID-19, a partir de 2021.

El nuevo instrumento de recuperación *Next Generation EU* permitirá a España movilizar un volumen de inversión sin precedentes y, en este contexto, se aprobó el 7 de octubre de 2020 el marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, que traza la hoja de ruta para la modernización de la economía española. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado posteriormente por el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, es un proyecto de país que requiere de la implicación de todos los agentes económicos y sociales, de todos los niveles de gobierno y del conjunto de los recursos de la administración pública. Los proyectos que constituyen el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia permitirán la realización de reformas estructurales en los próximos años, mediante cambios normativos e inversiones y, por lo tanto, permitirán un cambio del modelo productivo para la recuperación de la economía tras la pandemia causada por la COVID-19 y, además, una transformación hacia una estructura más resiliente e inclusiva, de especial relevancia, todo ello, para el interés público, social y económico.

Este Plan tiene un primer eje destinado a reforzar la inversión pública y privada para reorientar el modelo productivo, impulsando la transición verde, la descarbonización, la eficiencia energética, el despliegue de las energías renovables, la electrificación de la economía, el desarrollo del almacenamiento de energía, la economía circular, las soluciones basadas en la naturaleza y la mejora de la resiliencia de todos los sectores económicos, incluyéndose específicamente un componente 2 centrado en el impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en ámbitos urbanos como rurales,

con el marco estratégico de la Agenda Urbana Española, y asegurando la máxima ambición en el ámbito de la energía y la sostenibilidad, al tiempo que se favorecen actuaciones integrales que contribuyan a mejorar la calidad, el estado de conservación, la accesibilidad y la digitalización de los edificios, fomentando también la construcción de vivienda en alquiler social con estándares de la máxima calidad y eficiencia.

En este contexto, deben llevarse a cabo medidas en el marco del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que financiará el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España y en el que los programas de ayuda regulados por este real decreto pueden considerarse incluidos dentro del pilar de transición ecológica previsto por su artículo 3, así como entre los campos de intervención a que se refiere el anexo VI, todo ello con el objetivo de hacer frente a los efectos sin precedentes de la crisis de la COVID-19 y a los impactos económicos que conlleva. Estos recursos adicionales deben utilizarse de modo que se garantice el cumplimiento de los objetivos intermedios y las metas pertinentes, en los plazos establecidos y siempre en viviendas o edificios con elevados niveles de eficiencia energética.

II

El componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España tiene como principal objetivo activar en España, en línea con la «Oleada de renovación para Europa» marcada por la Comisión Europea en su Comunicación de 14 de octubre de 2020, un sector de la rehabilitación que permita generar empleo y actividad en el corto plazo y que garantice un ritmo de renovación sostenible del parque edificado en el medio y largo plazo. Como objetivo específico busca conseguir unas tasas de rehabilitación energética que permitan adelantar el cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima, en el marco de la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE). Asimismo, la renovación del parque de vivienda y de edificios apuesta por enfoques integrales, de modo que la mejora de la eficiencia energética y la integración de fuentes de energía renovable se acompañe de una mejora de la accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y la digitalización de los edificios.

El componente 2 responde a la necesidad de adaptar el parque de edificios y viviendas en España a los retos nacionales y europeos en materia de sostenibilidad, en entornos urbanos y rurales, teniendo en cuenta sus características y su gran potencial de mejora, considerando que, en nuestro país, cerca del 45 % de los edificios es anterior a 1980, tratándose de un porcentaje que se eleva hasta el 50 % en el caso de los edificios de uso residencial y una cifra de 9,7 millones de viviendas. A su vez, se estima que alrededor de 1 millón de viviendas están en estado deficiente, malo o ruinoso.

Asimismo, si se analiza la calidad de los edificios existentes a partir de las calificaciones energéticas, se observa que más del 81,0 % de los edificios existentes se sitúan en las letras E, F o G, en términos de emisiones, aumentando dicho porcentaje hasta el 84,5 % de los edificios, en el caso del consumo energético, lo que pone de manifiesto el importante potencial de la rehabilitación energética. Asimismo, los edificios que alcanzan la mejor calificación, la letra A, no llegan el 0,3 % del total en el caso de las emisiones y se sitúan en el 0,2 % en el caso de consumo energético. A ello se suma que más de un 75 % de los edificios residenciales no son accesibles y, del total de edificios residenciales que tienen 4 plantas o más, alrededor de un 40% no dispone de ascensor.

La actividad de rehabilitación experimentó un notable crecimiento entre los años 2017 y 2019, con un incremento del 10 % en el número de edificios rehabilitados y del 35 % en el presupuesto, según el análisis realizado para la elaboración de la ERESEE. Sin embargo, el ritmo sigue siendo significativamente inferior al de países de nuestro entorno, e insuficiente para cumplir con los objetivos establecidos en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, que plantea la rehabilitación de un total de 1.200.000 viviendas en el conjunto del período, comenzando con 30.000 viviendas al año en 2021 y finalizando con 300.000 viviendas al año en 2030.

En el ámbito de la vivienda, también en estrecha vinculación con los objetivos del instrumento de recuperación *Next Generation EU*, que plantea la necesidad de garantizar

una recuperación más justa e inclusiva y que responda a los desafíos identificados en el Semestre Europeo, incluyendo el Pilar Europeo de Derechos Sociales y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, resulta necesario responder al serio déficit de vivienda social en España, que se sitúa en el entorno del 2,5 %, porcentaje que se reduce al 1,6 % si se considera únicamente el parque público de vivienda en alquiler. Esto debe hacerse tanto desde el plano regulatorio, avanzando en el marco estatal en materia de vivienda, con rango de Ley, inexistente en nuestro país, como en el apoyo a la construcción de vivienda en alquiler social o asequible, en edificaciones del máximo nivel de eficiencia energética y sostenibilidad. Todo ello teniendo en cuenta que, en España, un 37,4 % de la población que vive en régimen de alquiler a precios de mercado destina más de un 40 % de su renta disponible al pago del alquiler, según datos de Eurostat, sensiblemente superior al porcentaje de sobrecarga registrado en el conjunto de la Unión Europea, que se encuentra situado en el 24,2 %.

De esta forma, en el ámbito de fomento de un parque público de vivienda de alquiler, el componente 2 no sólo busca dar una solución estructural al problema de la insuficiencia de un parque de vivienda social amplio, asequible y eficiente, sino que además se pretende implicar al sector empresarial en actuaciones de incremento de la oferta de vivienda en alquiler a precio limitado en aquellas localizaciones, con demanda acreditada, en las que exista suelo de titularidad pública sobre el que llevar a cabo dichas actuaciones.

III

En el marco del componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, son objetivos de este real decreto:

a) Impulsar la implementación de la Agenda Urbana Española y, de forma específica, la actividad de rehabilitación como pieza clave en la reactivación del sector de la construcción e inmobiliario y en el cumplimiento de los compromisos europeos y nacionales en materia de energía, clima y digitalización, con una enorme potencialidad, tanto por las condiciones de antigüedad y conservación del parque edificatorio, como por su capacidad de creación de puestos de trabajo.

b) En el marco de implementación de la Agenda Urbana, cumplimiento a través de sus programas y entre otros, de los siguientes principios clave: eficiencia energética; asequibilidad en el acceso a la vivienda; descarbonización e integración de renovables; ciclo de vida y circularidad; así como elevados niveles ambientales y de salud.

c) Lucha contra la pobreza energética: los programas de ayudas a la rehabilitación y construcción de vivienda social que desarrollan este plan atienden a la realidad económica y social de los hogares, y a sus particulares circunstancias, con especial atención a la problemática social de la pobreza energética.

d) Renovación y mejora de viviendas y entornos residenciales: el plan contempla herramientas para impulsar la rehabilitación del parque residencial edificado de comunidades autónomas y entidades locales, con vocación ejemplarizante, en aras de la reducción de consumo de energía y de las emisiones.

e) Descarbonización de la calefacción y la refrigeración: los programas de rehabilitación del plan impulsan la reducción del consumo de calefacción y refrigeración mediante actuaciones que reduzcan su demanda y mejoren el rendimiento energético de estas instalaciones fomentando la sustitución de los combustibles fósiles por energías renovables.

f) Contribuir a la digitalización del sector edificatorio en las actuaciones de rehabilitación y la promoción de vivienda en alquiler social, favoreciendo la generación de unas bases y dinámica de crecimiento y consolidación del sector que continúe en el medio y el largo plazo.

g) Contribuir al impulso de los ámbitos emblemáticos de la Unión Europea y, en particular, a la «Activación», puesta en marcha temprana de tecnologías limpias con perspectivas de futuro y aceleración del desarrollo y el uso de energías renovables y la «Renovación», para la mejora de la eficiencia energética de los edificios públicos y privados.

h) Generar el modelo de gestión del agente rehabilitador y fomentar la agrupación de los distintos servicios para la ejecución de las rehabilitaciones a través de un único agente o gestor, modelo «llave en mano».

IV

Para la consecución de estos objetivos, el componente 2 establece un conjunto de reformas e inversiones que permitirán avanzar específicamente en materia de rehabilitación edificatoria residencial, impulsando esta actividad a través de medidas en el ámbito regulatorio y la financiación para la creación de un entorno favorable, y de impulso de la vivienda en alquiler social como instrumento efectivo al servicio del ejercicio del derecho constitucional.

Para ello, se establece la aplicación de diferentes instrumentos que conforman un marco de apoyo a la actividad de rehabilitación, de manera que los programas de ayuda se complementen con medidas de mejora del acceso a la financiación para acometer las actuaciones y la aplicación de medidas de fiscalidad favorable, que favorezcan la toma de decisiones y permitan alcanzar las metas establecidas de renovación del parque edificatorio residencial.

En este contexto, este real decreto articula y regula los siguientes programas de ayuda que se encuadran específicamente en dos de las inversiones del componente 2, la inversión C02.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales» y la inversión C02.I02 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes»:

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación
3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.
6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

En particular, los programas 1 a 5 se encuadran en la inversión C02.I01 y el programa 6 se corresponde con la inversión C02.I02.

Los criterios que sirven de base para la distribución de los correspondientes créditos, así como para su entrega han sido consensuados con las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo. En concreto, una vez informadas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, a través de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebrada el 26 de mayo de 2021 y, previa autorización en Consejo de Ministros en su sesión de 13 de julio de 2021, en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebrada el 21 de julio de 2021 se acordó la distribución territorial de los recursos de 2021 para la aplicación de los programas correspondientes a la inversión C02.I01, con una cuantía de 1.151 millones de euros que se detalla en el presente real decreto, así como el criterio de reparto para la aplicación de los recursos presupuestarios con que se dote la inversión C02.I02 en el ejercicio 2022

La concesión de las ayudas establecidas por este real decreto permite a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla no sólo destinar los créditos correspondientes a los destinatarios últimos previstos en el mismo, según lo que se determine en sus respectivas convocatorias, sino también que sean estas, en su caso en calidad de beneficiarias, quienes ejecuten las propias actividades objeto de las ayudas, a través de las inversiones directas que pudieran efectuar con cargo a tales créditos, y de acuerdo con la previa reserva de presupuesto que pudieran establecer.

La coordinación y el seguimiento de estos programas será realizada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a través de la Dirección General de Vivienda y Suelo, de la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda, todo ello sin perjuicio de las funciones que le correspondan a la Autoridad Responsable, Autoridad de Control y demás autoridades y organismos nacionales y europeos que tengan competencias para ello en el ámbito del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (en adelante »MRR») y del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (en adelante «PRTR»).

De este modo, este real decreto cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, relativo a la inversión C02.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales» recogido en el número CID 26 del anexo a la Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, en cuanto a la promulgación de un real decreto sobre el marco normativo de la ejecución del programa de renovación que fije el marco normativo y establezca los requisitos técnicos para garantizar el cumplimiento de la reducción media del 30 % del consumo de energía primaria no renovable, habiéndose tratado específicamente en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebrada el 26 de mayo de 2021 y una vez completada la fase de información al público y demás procedimientos legales de tramitación propios de real decreto. Adicionalmente, este hito CID26 incluye en su definición, la publicación del real decreto-ley que regule los incentivos en el IRPF para apoyar a los programas de este real decreto.

También a través de este real decreto se cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, relativo a la inversión C02.I02 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes» recogido en el número 30 del anexo a la Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, en cuanto a la promulgación de un real decreto que defina el marco regulador para la ejecución del programa de viviendas de alquiler social energéticamente eficientes que cumplan los criterios de eficiencia energética, estableciéndose los requisitos técnicos para garantizar que en la construcción de edificios se logra un consumo de energía primaria al menos un 20 % inferior al requisito de los edificios de consumo de energía casi nulo con arreglo a las directrices nacionales. A tal efecto, se introduce el requisito de limitar el valor del consumo de energía primaria no renovable al 80 % del límite establecido en el apartado HE 0 del Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación habiéndose tratado específicamente en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebrada el 26 de mayo de 2021 y una vez completada la fase de información al público y demás procedimientos legales de tramitación propios de real decreto.

Asimismo, con el presente real decreto se cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, relativo a la reforma C02.R05 «Oficinas de Rehabilitación («ventanilla única»)» recogido en el número 24 del Anexo a la Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, al establecerse el ámbito de competencia de las oficinas de rehabilitación («ventanillas únicas») y su financiación a través del correspondiente Programa, habiéndose tratado específicamente en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebrada el 26 de mayo de 2021 y una vez completada la fase de información al público y demás procedimientos legales de tramitación propios de real decreto.

V

Debido a la necesidad de alcanzar los objetivos establecidos en materia de rehabilitación residencial e incrementar a corto plazo el parque de vivienda en alquiler social, y teniendo en cuenta que la tipología de actuaciones subvencionables, relativas a la promoción de la rehabilitación del parque de vivienda y la construcción de nuevos edificios energéticamente eficientes, se requiere el cumplimiento de unos requisitos predeterminados en materia de vivienda, por lo que se considera a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla como las administraciones más idóneas para dar cumplimiento a lo anterior, en su ámbito territorial, y conforme a sus respectivas competencias, según lo que determinen en sus respectivas convocatorias y, en su caso, conforme a las inversiones directas que pudieran llevar a cabo.

Los programas de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, de apoyo a las oficinas de rehabilitación y de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, precisan que su impulso corresponda a una administración pública, o un ente u organismo perteneciente al sector público institucional, y requerirán el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento suscrito por el Ministerio de

Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, con la participación, en su caso, del ayuntamiento correspondiente. No se requerirá por tanto convocatoria pública en estos programas, sino que las ayudas se podrán conceder a los destinatarios últimos de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, por concurrir razones de interés social y económico. Lógicamente, la actuación en barrios, especialmente en la urbanización de espacios públicos o cuando la administración rehabilite los edificios por autorización de los propietarios (frecuentemente en ámbitos de vulnerabilidad social o económica) no es compatible con la convocatoria pública salvo que la administración gestora decida abrir un procedimiento de concurrencia para la gestión del ámbito. Lo mismo sucede en el caso de las oficinas de rehabilitación, impulsadas por las administraciones autonómica o local, más aún cuando se financien oficinas en funcionamiento que puedan apoyar en la gestión de estos nuevos fondos. Finalmente, la construcción de vivienda para alquiler social o asequible precisa la ejecución directa o licitación por una administración o ente público de fórmulas de colaboración público-privada, por lo que queda claramente motivada la concesión directa de las ayudas a esos promotores públicos. En todo caso la conveniencia del procedimiento de concesión directa deberá ser recogido expresamente en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento.

Sin embargo, para los programas de ayudas relativos a las actuaciones de rehabilitación a nivel edificio, de mejora de eficiencia energética de viviendas y a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, como beneficiarias directas de las mismas, realizarán convocatorias de ayudas para estos programas, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones. Estas convocatorias servirán como mecanismos de concesión de las ayudas a los destinatarios últimos de las mismas.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán realizar sus convocatorias de ayudas conforme a lo establecido por este real decreto, designando el órgano competente para instruir y resolver el procedimiento de concesión de las ayudas y, en su caso, establecer la reserva de presupuesto correspondiente para la realización por su parte de inversiones directas para la ejecución de las actividades subvencionadas. Serán subvencionables las actuaciones que se realicen y cumplan los requisitos establecidos en cada programa hasta la finalización de la vigencia de estos.

El marco regulador de estas ayudas resulta conforme con la jurisprudencia constitucional consolidada en materia de ayudas y subvenciones que comenzó a articularse con la Sentencia del Tribunal Constitucional 13/1992, de 6 de febrero, y que, recientemente, se ha perfilado con las sentencias 9/2017, de 19 de enero, y 62/2018 y 64/2018, de 7 de junio.

En cumplimiento de dicha jurisprudencia, este real decreto establece un modelo para la concesión de ayudas basado en mecanismos de cooperación y colaboración consustanciales a la estructura del Estado de las Autonomías que articula la Constitución Española. Se ha diseñado por ello un modelo para la concesión de las ayudas basado en la colaboración de las comunidades autónomas que pueden desarrollar su tramitación y efectuar la gestión de los fondos, con arreglo a criterios ajustados a los principios constitucionales y al orden de distribución de competencias.

Este real decreto se ha elaborado conforme a los principios de buena regulación que establece el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y se ha sometido a consulta y acuerdo de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, en las Conferencias Sectoriales de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebradas el 26 de mayo y el 21 de julio de 2021.

Cumple por tanto con los principios de necesidad y eficacia, en el sentido enunciado en los párrafos anteriores, donde se explican la necesidad y fines perseguidos con su aprobación, que son la necesidad de impulsar la rehabilitación de viviendas y entornos residenciales así como la promoción de vivienda social, en cumplimiento de los objetivos perseguidos por el Plan Nacional de Recuperación, Transformación y Resiliencia, por el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 y la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España 2020, mejorando la eficiencia energética, la calidad del aire de las ciudades, la promoción de las energías

alternativas y la diversificación de las fuentes de energía, así como el acceso a una vivienda digna y adecuada, en condiciones asequibles. El dictado de esta norma es, por tanto, el instrumento más adecuado para garantizar la consecución de estos objetivos.

Es conforme también con el principio de proporcionalidad dado que no contiene restricciones de derechos ni impone obligaciones a sus destinatarios, conteniendo la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir.

Se adecúa, igualmente, al principio de seguridad jurídica en la medida en que la norma contribuye a reforzar dicho principio pues es coherente con los planes y normativa vigente en materia de vivienda y establece estímulos económicos que facilitarán su mejor cumplimiento.

La norma cumple con el principio de transparencia ya que han participado en la elaboración de la misma los potenciales destinatarios a través del trámite de información pública. Además, define claramente sus objetivos, reflejados en su preámbulo y en la memoria que la acompaña.

Finalmente, se encuentra acreditado el principio de eficiencia porque la iniciativa normativa no impone cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

Por otra parte, con el fin de que las ayudas contenidas en el presente Real Decreto sean eficaces y se alcance el fin perseguido, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, que establece que cuando por la naturaleza de la subvención así se requiera, su normativa reguladora podrá exceptuar la concurrencia de las circunstancias previstas con carácter general para obtener la condición de beneficiario, se aplica la excepción prevista en la letra e) del referido artículo relativa a la situación de no hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en la forma que se determine reglamentariamente, para obtener la condición de destinatario último de la ayuda. La razón que justifica la aplicación de la excepción prevista en el mencionado precepto se apoya en el hecho de que el establecimiento de la exigencia del cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, impediría el acceso a estas ayudas a una gran cantidad de personas en situación de vulnerabilidad.

Asimismo, se ajusta a lo establecido en el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con la finalidad de acometer un proceso de modernización de la Administración Pública que le proporcione las herramientas necesarias para acometer la ejecución del Plan y la mejor gestión de fondos, impulsando la colaboración público-privada entre las administraciones públicas y el sector privado.

Por ello, en la tramitación de este real decreto, adoptado para la ejecución anticipada del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se ha aplicado lo previsto por los artículos 47 y 60 del citado Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, habiéndose emitido informes de la Abogacía del Estado y de la Intervención Delegada, de conformidad con lo previsto en el artículo 61.2 del mismo.

Este real decreto se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

VI

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 5 de octubre de 2021,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

**Disposiciones generales**

**Artículo 1.** *Objeto, finalidad y régimen jurídico.*

1. Este real decreto tiene por objeto regular los programas de ayuda en los ámbitos de la rehabilitación residencial y construcción de vivienda social, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y, específicamente, en relación con las inversiones C02.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales» y C02.I02 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes», incluidas ambas dentro del componente 2 «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana».

Se establece el mecanismo de concesión directa a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, basado en la colaboración que estas pueden desarrollar en la gestión de los fondos, con arreglo a criterios ajustados a los principios constitucionales y al orden de distribución de competencias, por lo que son las responsables de los procedimientos de concesión de ayudas, según se establece en este real decreto.

Este real decreto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 28, apartados 2 y 3, de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el artículo 67 de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, tiene por objeto establecer las normas especiales que pueden considerarse como bases reguladoras o directamente incorporadas, en su caso, a las bases reguladoras de las subvenciones que, a su amparo, otorguen las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La finalidad de este real decreto es, por tanto, contribuir al cumplimiento de los objetivos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en los referidos ámbitos de la rehabilitación residencial y construcción de vivienda social, contribuyendo a alcanzar las metas establecidas a lo largo del periodo de aplicación del Plan.

3. La concesión de las subvenciones establecidas por este real decreto permite a las comunidades autónomas beneficiarias ser quienes ejecuten las propias actividades objeto de los fondos, a través de las inversiones directas que pudieran efectuar con cargo a tales créditos y de acuerdo con la previa reserva de presupuesto que pudieran establecer, y también destinar los créditos correspondientes a los destinatarios últimos previstos en este real decreto, según lo que se determine en sus respectivas convocatorias. En cuanto a la diferenciación entre beneficiarios y destinatarios últimos que se realiza en el real decreto, se debe atender a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2021/241 artículo 22 de Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, en la que las comunidades autónomas adquieren la condición de beneficiarias de los fondos en el marco del Mecanismo, y los destinatarios últimos, la de beneficiarios de la subvención a efectos de las obligaciones que se establecen en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

El régimen jurídico, normativa específica aplicable, requisitos y obligaciones de los beneficiarios y destinatarios últimos y el procedimiento de concesión será el establecido por este real decreto, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, lo establecido en la normativa autonómica que resulte de aplicación y en las convocatorias que apruebe cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, así como en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, «Reglamento del MRR», y demás disposiciones que articulen el MRR y el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, (PRTR).

En defecto de lo previsto en esta normativa se aplicarán las normas de derecho administrativo u otras de ámbito nacional o europeo que pudieran resultar aplicables.

Asimismo, al regular el presente real decreto actuaciones incluidas en las referidas inversiones C02.I01 y C02.I02 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, estará sujeto a las disposiciones que resulten aplicables del Real Decreto-ley 36/2020, de 30

de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

4. Cuando los destinatarios últimos de las ayudas sean personas o entidades que realicen alguna actividad económica, también será de aplicación el Reglamento (UE) n° 1407/2013 de la Comisión, de 18 de diciembre de 2013, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas de minimis, y el Reglamento (UE) n.º 651/2014 de la Comisión, de 17 de junio de 2014, por el que se declaran determinadas categorías de ayudas compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado, conforme a lo establecido en este real decreto, sin perjuicio, del resto de disposiciones tanto del derecho nacional como de la Unión Europea que pudieran resultar de aplicación, particularmente las que se aprueben en el ámbito de la ejecución y gestión tanto del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, como del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, así como aquellas disposiciones que pudieran establecerse por la autoridad nacional responsable de la aplicación de los fondos. Así mismo, en su caso, será de aplicación lo establecido en el «Marco Nacional Temporal relativo a las medidas de ayuda a empresas y autónomos consistentes en subvenciones directas, anticipos reembolsables, ventajas fiscales, garantías de préstamos y bonificaciones de tipos de interés en préstamos destinadas a respaldar la economía en el contexto del actual brote de covid-19».

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán realizar un seguimiento detallado y particularizado del presupuesto recibido, que permita verificar el cumplimiento de los límites, condiciones e intensidades de ayuda a otorgar establecidos por la normativa europea de ayudas de estado, aplicando asimismo cualquier norma o reglamentación que resulte aplicable para la gestión y ejecución tanto al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, como al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

5. Las actuaciones subvencionables recogidas en los diferentes programas de ayuda regulados en este real decreto estarán sujetas al cumplimiento del principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (DNSH por sus siglas en inglés) y su normativa de aplicación a lo largo de todas las fases, desde la fase de solicitud como en la ejecución y la justificación, estando sujetas a las disposiciones europeas y nacionales que lo regulan, y específicamente en lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021 y en el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020, y de acuerdo con la Guía Técnica de la Comisión Europea (2021/C 58/01) sobre la aplicación de este principio. En todo caso las bases reguladoras de las convocatorias de las ayudas y demás instrumentos a través de los cuales se canalice la financiación procedente del MRR determinarán los porcentajes de etiquetado climático y medioambiental asignados para cada proyecto y/o actuación, en base a lo dispuesto en este real decreto.

Asimismo, la aplicación de las actuaciones subvencionables, según lo previsto en el presente real decreto, asegurará que las cuantías destinadas a las diferentes inversiones cumplan las condiciones del etiquetado climático y medioambiental asignado a cada medida y submedida en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, de acuerdo con el anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021.

Se establece que cualquier persona que tenga conocimiento de hechos que pudieran ser constitutivos de fraude, corrupción, conflicto de intereses o irregularidad en relación con proyectos u operaciones financiados total o parcialmente con cargo a fondos procedentes del MRR, llevados a cabo a través del presente instrumento jurídico, podrá (deberá, en el caso de empleados de Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) poner dichos hechos en conocimiento de la Unidad de control interno del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por medios electrónicos, a través del canal habilitado al efecto por el Ministerio en su portal web, o bien en su defecto, a la siguiente dirección postal (en

sobre cerrado): Unidad de control interno, Subdirección General de Inspección de los Servicios y Atención al Ciudadano, MITMA, p.º de la Castellana, 67, 28046 Madrid.

**Artículo 2.** *Programas regulados por el presente real decreto.*

Los programas de ayudas regulados a través del presente real decreto son los siguientes:

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación
3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.
6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

**Artículo 3.** *Actuaciones objeto de subvención.*

Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los programas relacionados en el artículo anterior, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos y dentro de las correspondientes disponibilidades presupuestarias, y el inicio de las actuaciones subvencionables sea posterior al 1 de febrero de 2020.

No serán subvencionables las actuaciones de inversión en generadores térmicos que utilicen combustible de origen fósil.

**Artículo 4.** *Gestión de las ayudas del Plan.*

1. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá fondos a las comunidades autónomas y las ciudades Ceuta y Melilla para atender a las ayudas de los programas regulados en este real decreto mediante resoluciones de transferencia de crédito, cuya aceptación deberá ser comunicada al referido Ministerio en el plazo que se determine en dicha resolución, en las que se recogerá necesariamente:

a) La previsión de los recursos financieros a aportar por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la obligación de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla de cumplir los objetivos asignados.

b) Los compromisos en materia de gestión del Plan que asume cada administración para su ejecución, cumpliendo la normativa aplicable en materia del MRR y del PRTR.

c) Los mecanismos de seguimiento, control y evaluación de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas administraciones, incluyendo la implantación de sistemas informáticos de uso compartido. El procedimiento y formato de envío de información contable se realizará según lo establecido en la Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por las Entidades del Sector Público Estatal, Autonómico y Local para el seguimiento del cumplimiento de hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

d) La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida por el titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

e) La inclusión, en todo caso, en la promoción, publicidad e información de las actuaciones financiadas con cargo a los programas de ayuda de este real decreto y en la documentación facilitada a los destinatarios últimos, realizada por cualquiera de las administraciones públicas, de la imagen institucional del Gobierno de España - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y de la Unión Europea.

f) La inclusión de mención expresa en las resoluciones de concesión de las ayudas de estar financiadas con cargo a fondos europeos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia con la colaboración del Gobierno de España, de conformidad con la normativa

nacional y europea, en concreto, con el artículo 34 del Reglamento del MRR, que indica que «Los perceptores de fondos de la Unión harán mención del origen de esta financiación y velarán por darle visibilidad, incluido, cuando proceda, mediante el emblema de la Unión y una declaración de financiación adecuada que indique «financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU», en particular cuando promuevan las acciones y sus resultados, facilitando información coherente, efectiva y proporcionada dirigida a múltiples destinatarios, incluidos los medios de comunicación y el público».

2. Corresponde a los órganos competentes de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas reguladas en este real decreto, así como la gestión del abono de las subvenciones una vez se haya reconocido por dichas administraciones el derecho de los destinatarios últimos a obtenerlas dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto para cada programa, y conforme a lo dispuesto en las correspondientes resoluciones de transferencia de crédito.

La información sobre las concesiones de subvenciones realizadas al amparo de este real decreto será comunicada a la Base de Datos Nacional de Subvenciones por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, en los términos en que se establece dicha obligación de comunicación por el artículo 20 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, y demás normativa de desarrollo de dicha obligación. Las licitaciones que estén vinculadas a los proyectos objeto de subvención, deberán publicarse en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. Así mismo, cuando se trate de contratos subvencionados sujetos a regulación armonizada en el sentido definido por el artículo 23 de la Ley 9/2017, además de publicarse en la Plataforma de Contratos del Sector Público, resultará de aplicación, con carácter general y siempre de acuerdo a las particularidades de dichas licitaciones, lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

3. Los órganos responsables de la gestión de las ayudas de cada comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla deberán conservar los documentos originales, justificativos de la actuación realizada y de la aplicación de los fondos recibidos, en tanto puedan ser objeto de las actuaciones de comprobación y control. La disponibilidad de los documentos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 132 del Reglamento (UE) 2018/1046 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de julio de 2018, y, en su caso, a la normativa nacional o europea que adicionalmente regule esta materia.

4. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, a través de sus respectivas convocatorias, deberán asegurar y garantizar el cumplimiento por parte de los destinatarios últimos de las ayudas, no solo de los requisitos previstos en este real decreto y el cumplimiento de la normativa de aplicación recogida en el artículo 1, sino también de las obligaciones contempladas para los beneficiarios de subvenciones en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, su reglamento de desarrollo, la normativa de la Unión Europea aplicable para la certificación de los fondos europeos, así como el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, «Reglamento del MRR», y demás disposiciones que articulen el MRR y el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, PRTR). Asimismo, deberán garantizar que los destinatarios últimos presentan la documentación exigida en este real decreto y la que figure en sus respectivas convocatorias complementariamente.

5. En la aplicación de los distintos programas, las comunidades autónomas podrán establecer la posibilidad de dotar de anticipos a los destinatarios últimos que así lo soliciten, siempre y cuando se cumplan las condiciones estipuladas en cada programa.

Estos anticipos no tendrán que ser objeto de garantía por parte del destinatario último, salvo que así se establezca en las correspondientes convocatorias o instrumentos de concesión de la ayuda.

6. Las comunidades autónomas garantizarán el respeto al principio de DNSH y el etiquetado climático y digital, conforme a lo previsto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento

Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, y su normativa de desarrollo, así como con lo requerido en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, en todas las fases del diseño y ejecución de los proyectos y de manera individual para cada actuación. Para ello, las comunidades autónomas preverán mecanismos de verificación del cumplimiento del principio DNSH y medidas correctoras para asegurar su implementación. Asimismo, las comunidades autónomas se asegurarán del reintegro de las cuantías percibidas por las personas o entidades beneficiarias en el caso de incumplimiento del principio de DNSH y/o del etiquetado climático.

7. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de las ayudas del programa, en cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el incumplimiento de los hitos, objetivos, plazos, o cualquier otro aspecto de la normativa que esté vinculada al PRTR, conforme al artículo 7. Séptima de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado será causa de inicio de procedimiento de reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora, desde el momento del pago de la subvención, aplicándose el procedimiento de reintegro regulado en el capítulo II del título II de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

El cumplimiento parcial de las condiciones establecidas o la realización en plazo de solo una parte de la actuación comprometida dará lugar al ajuste y pago parcial de la ayuda otorgada, siempre que no procediera la revocación de la ayuda por incumplimiento de otras obligaciones esenciales o requisitos establecidos en el presente real decreto, y sin perjuicio de la obligación de reintegro proporcional que correspondiera, en su caso. Excepcionalmente, en los programas 1 y 6, la comisión bilateral de seguimiento, en función del grado de desarrollo del proyecto, podrá autorizar una prórroga en los plazos establecidos para la ejecución y justificación de las actuaciones.

**Artículo 5.** *Financiación del Plan.*

1. De la partida presupuestaria 17.50.99.260A.750 de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, se destinará una cuantía de 1.151 millones de euros a atender las subvenciones de los programas de ayuda 1 a 5 regulados en este real decreto, correspondientes al «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales» del componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España.

En los ejercicios 2022 a 2026 la dotación presupuestaria destinada a los 6 programas de ayuda regulados en este real decreto se consignará en la misma partida o en la que la sustituya en las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado, sin perjuicio de que el Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, pueda autorizar previamente las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar estas subvenciones, en conjunto y por anualidades.

2. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, así como las entidades locales podrán realizar las aportaciones complementarias que consideren en cada ejercicio para actuaciones financiadas con cargo a los programas de este real decreto, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas, ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que establece que la ayuda concedida en el marco del Mecanismo se sumará a la proporcionada con arreglo a otros programas e instrumentos de la Unión, precisando que las reformas y los proyectos de inversión podrán recibir ayuda de otros programas e instrumentos de la Unión siempre que dicha ayuda no cubra el mismo coste, evitando la doble financiación entre programas del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y, así como con otros instrumentos de la Unión.

3. Mediante acuerdo suscrito en el seno de la comisión bilateral de seguimiento, entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, se podrá acordar y modificar la distribución que inicialmente se acuerde entre los distintos programas de la Inversión C02.I01 (programas 1 al 5)

adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda, al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles, en el marco de lo dispuesto en este real decreto.

Del importe que transfiera el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para atender a las ayudas de los programas 1 a 5 («Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales») al menos el 30 por ciento deberá destinarse al programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, y un máximo del 9 por ciento podrá destinarse al programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación. Estos porcentajes podrá ser modificados por acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento previa solicitud motivada de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de las ayudas del programa, en cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el incumplimiento de los hitos, objetivos, plazos, o cualquier otro aspecto de la normativa que esté vinculada al PRTR, conforme al artículo 7. Séptima de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado será causa de inicio de procedimiento de reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora, desde el momento del pago de la subvención, aplicándose el procedimiento de reintegro regulado en el capítulo II del título II de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

4. Los recursos para atender las subvenciones de este real decreto se distribuirán entre las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla conforme a la siguiente distribución acordada en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebrada el 21 de julio de 2021:

a) Programas de ayuda 1 a 5 (Inversión C02.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales»). Tendrán la siguiente distribución por anualidades:

*Anualidad 2021*

| Comunidad Autónoma/Ciudad | Porcentaje | Miles de euros |
|---|---|---|
| Andalucía. | 17,370 | 199.928,70 |
| Aragón. | 2,897 | 33.344,47 |
| Asturias. | 2,429 | 27.957,79 |
| Baleares. | 2,461 | 28.326,11 |
| Canarias. | 4,591 | 52.842,41 |
| Cantabria. | 1,296 | 14.916,96 |
| Castilla y León. | 5,441 | 62.625,91 |
| Castilla-La Mancha. | 4,212 | 48.480,12 |
| Cataluña. | 16,163 | 186.036,13 |
| Comunidad Valenciana. | 10,821 | 124.549,71 |
| Extremadura. | 2,305 | 26.530,55 |
| Galicia. | 5,845 | 67.275,95 |
| Madrid. | 14,007 | 161.220,57 |
| Murcia. | 2,939 | 33.827,89 |
| Navarra. | 1,380 | 15.883,80 |
| País Vasco. | 4,858 | 55.915,58 |
| Rioja. | 0,698 | 8.033,98 |
| Ceuta. | 0,146 | 1.680,46 |
| Melilla. | 0,141 | 1.622,91 |
| Total España. | 100,000 | 1.151.000,00 |

*Anualidad 2022 y siguientes*

Se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, modificado por el artículo 44 del RD Ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En el marco de lo exigido en el artículo 7.Regla Séptima de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021 y en coherencia con los objetivos establecidos en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en esta Inversión para 2023, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana solicitará, a aquellas comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que a 30 de noviembre de 2023 no hayan alcanzado los objetivos de compromiso de ayudas destinadas a la rehabilitación de viviendas únicas recogidos en la siguiente tabla, el reintegro parcial o total de los fondos transferidos que no hubieran sido comprometidos, salvo que la comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla presenten una senda de ejecución verificable compatible con los objetivos del Plan, y así lo ratifique el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

| Comunidad Autónoma/Ciudad | Porcentaje | N.º de actuaciones (viviendas únicas) |
|---|---|---|
| Andalucía. | 17,370 | 27.792 |
| Aragón. | 2,897 | 4.635 |
| Asturias. | 2,429 | 3.886 |
| Baleares. | 2,461 | 3.938 |
| Canarias. | 4,591 | 7.346 |
| Cantabria. | 1,296 | 2.074 |
| Castilla y León. | 5,441 | 8.706 |
| Castilla-La Mancha. | 4,212 | 6.739 |
| Cataluña. | 16,163 | 25.861 |
| Comunidad Valenciana. | 10,821 | 17.314 |
| Extremadura. | 2,305 | 3.688 |
| Galicia. | 5,845 | 9.352 |
| Madrid. | 14,007 | 22.411 |
| Murcia. | 2,939 | 4.702 |
| Navarra. | 1,380 | 2.208 |
| País Vasco. | 4,858 | 7.773 |
| Rioja. | 0,698 | 1.117 |
| Ceuta. | 0,146 | 233 |
| Melilla. | 0,141 | 225 |
| Total España. | 100,00 | 160.000 |

b) Programa de ayuda 6 (Inversión C02.I02 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes»). Tendrá la siguiente distribución por anualidades.

*Anualidad 2021*

Sin dotación.

*Anualidad 2022*

Se distribuirá el crédito que se dote presupuestariamente para 2022 a cada comunidad autónoma y ciudad de Ceuta y Melilla de acuerdo con el porcentaje recogido en la siguiente tabla:

| Comunidad Autónoma/Ciudad | Porcentaje |
|---|---|
| Andalucía. | 17,370 |
| Aragón. | 2,897 |
| Asturias. | 2,429 |
| Baleares. | 2,461 |
| Canarias. | 4,591 |
| Cantabria. | 1,296 |
| Castilla y León. | 5,441 |
| Castilla-La Mancha. | 4,212 |
| Cataluña. | 16,163 |
| Comunidad Valenciana. | 10,821 |
| Extremadura. | 2,305 |
| Galicia. | 5,845 |
| Madrid. | 14,007 |
| Murcia. | 2,939 |

| Comunidad Autónoma/Ciudad | Porcentaje |
|---|---|
| Navarra. | 1,380 |
| País Vasco. | 4,858 |
| Rioja. | 0,698 |
| Ceuta. | 0,146 |
| Melilla. | 0,141 |
| Total España. | 100,000 |

*Anualidad 2023 y siguientes*

Se realizará conforme al procedimiento establecido al artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, modificado por el artículo 44 del RD Ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

5. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá a las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones mediante resolución de transferencia de crédito en cada anualidad conforme a la consignación en las leyes de presupuestos generales del Estado de cada ejercicio y al reparto acordado en la Conferencia Sectorial correspondiente.

Las cantidades transferidas a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán aplicarse indistintamente en cualquiera de los ejercicios siguientes hasta el año 2026.

6. De conformidad con lo establecido en el artículo 44.b) del Real Decreto-ley 36/2020 de 30 de diciembre, a efectos de lo dispuesto en la regla sexta del artículo 86.2 de la ley 47/2003 de 26 de noviembre, de la cantidad que corresponda transferir a cada comunidad autónoma, no se descontarán los remanentes de fondos no comprometidos resultantes al término de cada ejercicio para estos créditos que estén en poder de las comunidades autónomas, que seguirán manteniendo el destino específico para el que fueron transferidos.

**Artículo 6.** *Beneficiarios directos y destinatarios últimos de las ayudas.*

1. Serán beneficiarias directas de las ayudas previstas en este real decreto las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, que podrán otorgar el importe de las mismas a los destinatarios últimos, según lo dispuesto en cada uno de los capítulos correspondientes de este real decreto en los que se determinan las actuaciones encuadrables en cada programa y los potenciales destinatarios últimos de las ayudas, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla.

Las comunidades autónomas, como beneficiarias directas de estas ayudas, no desarrollan ninguna actividad económica que pueda alterar las condiciones de competencia de mercado entre los estados miembros de la Unión Europea, no obstante, deberán realizar un seguimiento detallado y particularizado del presupuesto recibido, que permita verificar el cumplimiento de los límites, condiciones e intensidades de ayuda a otorgar establecidos por la normativa europea de ayudas de estado, aplicando asimismo cualquier norma o reglamentación que resulte aplicable para la gestión y ejecución tanto al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, como al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Los destinatarios últimos tendrán la consideración de beneficiarios de la subvención, a efectos de las obligaciones recogidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y acreditarán no encontrarse incursos en las prohibiciones para obtener la condición de beneficiario de subvenciones previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, a excepción de la letra e) del referido artículo, relativa a la obligación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social, para los programas 1, 3, 4 y 5, como consecuencia de la naturaleza y objetivos de las subvenciones reguladas en este real decreto en el marco de tales programas.

2. Serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general en relación con los destinatarios últimos de las ayudas:

a) Cuando los destinatarios últimos de las ayudas sean personas jurídicas deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, con excepción de las comunidades de propietarios, deberán hacerse constar expresamente tanto en la solicitud como en la resolución de concesión los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos. En cualquier caso, debe nombrarse representante o apoderado único de la agrupación con poderes bastantes.

b) Cuando los destinatarios últimos de las ayudas sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla obtendrán la información necesaria relativa a la determinación de los ingresos mediante el sistema de suministro de información y certificados tributarios del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). En caso de no autorizar la consulta, el interesado deberá acompañar a su solicitud el certificado de IRPF.

c) Los destinatarios últimos de las ayudas de los programas estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que esté realizando dicha tramitación o que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

d) Los destinatarios últimos de las ayudas estarán obligados a acreditar la titularidad real, a autorizar la cesión de datos cuando sea necesario, así como a aportar todas las declaraciones responsables que se exijan por las autoridades competentes, conforme a la normativa nacional y europea en cumplimiento de las obligaciones exigibles en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y el Reglamento (UE) 2021/241. Al ser programas de ayudas desarrollados en el marco del MRR se considerarán obligaciones para el destinatario último, el registro de sus datos en una base de datos única propuesta por el estado miembro, así como la sujeción a los controles llevados a cabo por los organismos europeos: Comisión Europea, Oficina de Lucha contra el Fraude, Tribunal de Cuentas Europeo y Fiscalía Europea.

e) El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de las ayudas del programa, en cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el incumplimiento de los hitos, objetivos, plazos, o cualquier otro aspecto de la normativa que esté vinculada al PRTR, conforme al artículo 7. Séptima de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado será causa de inicio de procedimiento de reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora, desde el momento del pago de la subvención, aplicándose el procedimiento de reintegro regulado en el capítulo II del título II de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

3. En la solicitud de ayudas se podrá incluir expresamente la autorización del solicitante al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla para recabar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás administraciones públicas competentes. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económico recibida.

4. Los beneficiarios directos y destinatarios últimos de las ayudas están sujetos a las obligaciones de información, comunicación y publicidad establecidas en el artículo 34 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021 y la normativa europea y nacional que lo desarrolle, que correspondan en cada uno de los programas regulados en este real decreto, así como las que se establezcan a este respecto en la resolución de transferencia de crédito y acuerdos de las comisiones bilaterales que se suscriban en cada caso.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla remitirán la información que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana les solicite, con el formato y las condiciones que se establezcan para realizar el seguimiento de los resultados de los programas regulados en este real decreto, manteniendo la trazabilidad de los datos, la regularidad del gasto, el cumplimiento de los objetivos y de todas las obligaciones que se derivan de la normativa aplicable, tanto nacional como europea, incluyendo las condiciones del etiquetado climático y medioambiental asignado a cada medida y submedida en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, de acuerdo con anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, que deberán quedar definidas en las bases regulatorias y en las convocatorias, indicando el porcentaje exigible al que se contribuiría.

5. Los beneficiarios directos y destinatarios últimos de las ayudas garantizarán el pleno cumplimiento del principio de «no causar un perjuicio significativo al medio ambiente» (principio do no significant harm - DNSH) y el etiquetado climático y digital, de acuerdo con lo previsto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), aprobado por Consejo de Ministros el 27 de abril de 2021 y por el Reglamento (UE) n.º 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, en cuyo anexo VI se incluyen los campos de intervención a los que corresponden las actuaciones subvencionables de los programas de este real decreto según quedan especificados en la definición de cada uno de los programas, así como con lo requerido en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España (CID). En caso de incumplimiento del principio DNSH, del etiquetado climático o de las condiciones recogidas en el anexo a la CID y en los apartados 3, 6 y 8 del componente 2 del PRTR, se deberán reintegrar las cuantías percibidas.

6. Los beneficiarios y destinatarios últimos tendrán que cumplir con la normativa europea y nacional que les resulte aplicable, y en particular, con las obligaciones que se derivan del cumplimiento del Reglamento del MRR, con la normativa reguladora de las Ayudas de Estado e igualmente con el resto de normativa europea y nacional aplicable, en especial, las medidas relativas a evitar fraude, corrupción, conflicto de intereses o doble financiación, en protección de los intereses financieros de la Unión.

**Artículo 7.** *Entidades colaboradoras.*

1. El órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los destinatarios últimos. Estos fondos nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En todo caso, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán establecer los criterios y las funciones a desarrollar por parte de las entidades colaboradoras que puedan operar como tales en su ámbito territorial.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la consideración de Administración Pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Cuando el interesado autorice la cesión de información, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económica recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de estas ayudas:

a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.

b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas al menos en un 50 por ciento por las administraciones públicas.

c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

d) Las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquellas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.

e) Las entidades de crédito y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración que reconozca las ayudas, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

**Artículo 8.** *Agentes y gestores de la rehabilitación.*

1. Se entenderá por agente o gestor de la rehabilitación la persona física o jurídica, o entidad pública o privada que pueda realizar actuaciones de impulso, seguimiento, gestión y percepción de ayudas públicas, mediante mecanismos de cesión de derecho de cobro o similares, acceso a la financiación, elaboración de documentación o proyectos técnicos u otras actuaciones necesarias para el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación o mejora que puedan ser objeto de financiación a través de alguno de los programas recogidos en este real decreto.

2. A tal efecto, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla posibilitarán en la aplicación de los recursos transferidos y en las convocatorias la participación de estos agentes o gestores de la rehabilitación que faciliten modelos tipo «llave en mano» a propietarios y comunidades de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios de edificios de vivienda.

3. La actuación de estos agentes y gestores exigirá que aporten un documento que acredite el acuerdo con la propiedad, comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios, que les faculte y autorice a actuar como tales.

4. En todo caso, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán determinar las funciones concretas de los agentes y gestores de la rehabilitación.

5. La participación del agente o gestor de la rehabilitación no exime al destinatario último de cumplir todas las obligaciones que le incumben, sin perjuicio de la responsabilidad que, además, pueda exigirse a dicho agente o gestor.

## CAPÍTULO II

## Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio

**Artículo 9.** *Objeto del programa.*

El Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) previamente delimitados en municipios de cualquier tamaño de población.

En cumplimiento de los objetivos establecidos en el anexo a la Decisión de Ejecución del Consejo (CID, en sus siglas en inglés), de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, la concesión y ejecución de las ayudas de este programa apoyará al cumplimiento de los siguientes objetivos:

a) Objetivo N.º 27 del CID: finalización de las actuaciones de renovación de viviendas, con un ahorro medio de al menos un 30 % de energía primaria (231.000 actuaciones de renovación en, al menos, 160.000 viviendas únicas), el cuarto trimestre de 2023.

b) Objetivo N.º 28 del CID: Hectáreas en zonas o barrios renovadas, con un ahorro medio de al menos un 30 % de energía primaria (600 Ha), el segundo trimestre de 2026.

c) Objetivo N.º 29 del CID: finalización de las actuaciones de renovación de viviendas, con un ahorro medio de al menos un 30 % de energía primaria (510.000 actuaciones de renovación en, al menos, 355.000 viviendas únicas), el segundo trimestre de 2026.

**Artículo 10.** *Requisitos de los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP).*

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa el Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) deberá cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

a) Tratarse de un barrio o zona delimitada territorialmente por acuerdo de la administración autonómica o local correspondiente. Podrá ser continuo o discontinuo.

b) Al menos un 50 % de la superficie construida sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del ERRP o de la edificabilidad resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como uso principal el residencial de vivienda.

**Artículo 11.** *Requisitos de los edificios objeto de rehabilitación.*

Los edificios objeto de las actuaciones de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Disponer de proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación. En ambos casos deberá incluirse el Libro del edificio existente para la rehabilitación o, en su defecto, un estudio sobre el potencial de mejora del edificio o vivienda en relación con los requisitos básicos definidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y un Plan de actuaciones en el que se identifique la actuación y mejora propuesta.

El proyecto incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se cumplirán las siguientes condiciones:

1.º Al menos el 70 % (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

2.º Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.

b) Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización. y reciclaje

c) Retirar del edificio o del ámbito objeto de la actuación aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

d) En el caso de edificios de tipología residencial colectiva, que:

1.º Al menos el 50 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda.

2.º Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptivo.

**Artículo 12.** *Acuerdo para la gestión de los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP).*

1. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las propuestas de actuaciones en ERRP que pretendan financiar con cargo al programa.

2. En las comisiones bilaterales de seguimiento se suscribirán, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ERRP, los correspondientes acuerdos en los que se definirán cada uno de los ERRP que vayan a ser objeto de las ayudas de este programa.

En caso de ámbitos que afecten a varios municipios, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma de que se trate, debiendo esta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.

3. Con carácter previo a la suscripción del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, la comunidad autónoma deberá aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana la siguiente documentación:

a) La delimitación cartográfica del ERRP en formato digital, a ser posible, en un fichero «shape» georreferenciado y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos en el ERRP sobre los que se va a actuar.

b) Una memoria-programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

1.º Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del ERRP.

2.º Un programa de actuaciones que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

3.º Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística y otra de viabilidad económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios.

4.º Una memoria técnica en la que se identifiquen los objetivos energéticos y medioambientales de la propuesta de actuación.

5.º Plan de realojo temporal y retorno, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

6.º Informe sobre los criterios aplicados para la selección del ERRP, pudiendo basarse, entre otros, en la calidad técnica de la propuesta, la eficiencia en el uso de los recursos, el carácter integral de las actuaciones, el carácter estratégico y su vinculación con la implementación de la agenda urbana en el ámbito territorial, la mejora de la sostenibilidad, digitalización y/o la mejora de procedimientos administrativos para asegurar el desarrollo de las actuaciones en los plazos previstos.

Los ERRP que procedan de áreas de rehabilitación definidas en planes estatales de vivienda podrán utilizar de base la documentación aportada al plan estatal, siempre que se justifiquen los requisitos establecidos para este programa y, en particular, los relativos a la mejora de la eficiencia energética.

4. En el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, así como del resto de administraciones, instituciones o agentes participantes.

El acuerdo contendrá también, en su caso, a título informativo, la administración o administraciones, organismos y entidades dependientes de ellas que vayan a responsabilizarse de la ejecución de la actuación, así como la necesidad de que las ayudas, o parte de estas, sean concedidas de forma directa en favor suyo, sin perjuicio de las fórmulas que se establezcan para la participación del agente o gestor de la rehabilitación a que se refiere el apartado segundo del artículo 13.

5. Las entidades gestoras de los ERRP fomentarán la adjudicación de los proyectos de arquitectura y/o urbanización conforme al procedimiento establecido en los artículos 183 a 187 de la Ley de contratos de Sector Público; en todo caso la calidad arquitectónica y del espacio urbano, así como la reducción del impacto medioambiental (utilizando materiales y soluciones constructivas de bajo impacto) deberán ser criterios de valoración en la adjudicación de los proyectos de urbanización, así como en los de rehabilitación en el caso de que la redacción del proyecto sea adjudicada por una entidad o administración pública.

**Artículo 13.** *Destinatarios últimos de las ayudas.*

1. Podrán ser destinatarios últimos de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito del ERRP delimitado para la actuación. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios destinatarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste y la responsabilidad asumido por cada uno.

2. Los destinatarios últimos de las ayudas podrán ceder el cobro de estas al agente o gestor de la rehabilitación mediante el acuerdo a que se refiere el artículo 8.3 de este real decreto.

3. Los destinatarios últimos o, en su caso, el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellos, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de esta, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y en su caso locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación sobre propiedad horizontal.

**Artículo 14.** *Actuaciones subvencionables.*

1. Las actuaciones subvencionables con cargo a este programa son:

a) Las actuaciones de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda con los límites establecidos en el artículo siguiente, siempre que se obtenga una reducción al menos del 30 % del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética.

En edificios situados en las zonas climáticas C, D y E, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, debe asimismo conseguirse una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda unifamiliar o del edificio, según corresponda, de al menos:

– Zonas climáticas D y E: un 35 %
– Zona climática C: un 25 %

Los edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, en los que estén limitadas las actuaciones sobre los elementos que componen la envolvente térmica no tendrán que cumplir con la reducción de demanda establecida en el punto anterior. No obstante, aquellos elementos de la envolvente sobre los que se pueda intervenir deben cumplir con los valores límite de transmitancia térmica y de permeabilidad al aire, cuando proceda, establecidos en la tabla 3.1.1.a – HE1 y 3.1.3.a – HE1, del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.

Asimismo, en los edificios en los que se hayan realizado en los últimos cuatro años intervenciones de mejora de la eficiencia energética en las que pueda acreditarse que se redujo la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración en un porcentaje igual o superior al establecido anteriormente en esta misma letra, quedan eximidos del cumplimiento del requisito de reducción de demanda energética anual global de calefacción y refrigeración. Cuando en dichas intervenciones, no se alcance una reducción igual o superior al porcentaje establecido, podrá considerarse satisfecho el requisito si con la consideración conjunta de las actuaciones realizadas en las citadas intervenciones y las que se realicen en la actuación objeto de la solicitud, se alcanzara el correspondiente porcentaje de reducción de demanda establecido, lo que deberá acreditarse mediante la correspondiente certificación de eficiencia energética.

b) Las actuaciones de urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico en el ámbito delimitado por el ERRP complementarias al desarrollo de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en los edificios residenciales.

c) La prestación de servicios de oficina de rehabilitación, tipo «ventanilla única» que facilite la gestión y el desarrollo de las actuaciones programadas en el ERRP.

2. Entre las actuaciones subvencionables se incluirán aquellos gastos necesarios para el desarrollo del conjunto de actuaciones anteriores, incluyendo los de la gestión inherente al desarrollo de las actuaciones y los gastos asociados, los de honorarios de los profesionales intervinientes, los de redacción de los proyectos y dirección de obra, certificados e informes técnicos, los derivados de la tramitación administrativa, actuaciones de realojo temporal de ocupantes, acompañamiento social y otras similares, vinculadas a las actuaciones de desarrollo del ERRP. No se consideran costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

**Artículo 15.** *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste total de las actuaciones a desarrollar, según los criterios de fijación de cuantías establecidos en el apartado siguiente.

2. La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los límites resultantes que se describen a continuación:

a) La cantidad obtenida de multiplicar el porcentaje máximo establecido en la tabla 15.1 por el coste de las actuaciones subvencionables.

b) La cantidad obtenida de multiplicar la cuantía máxima de la ayuda por vivienda, establecida en la tabla 15.1, por el número de viviendas de los edificios, incrementada, en su caso, por la cuantía de ayuda por metro cuadrado de superficie construida sobre rasante de local comercial u otros usos distintos a vivienda, fijada en la misma tabla 15.1, en función del nivel de ahorro en consumo de energía primaria no renovable conseguido mediante la actuación. Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado sobre rasante de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

Tabla 15.1

| Ahorro energético conseguido con la actuación | Porcentaje máximo de la subvención del coste de la actuación | Vivienda | Locales comerciales u otros usos |
|---|---|---|---|
| | | Cuantía máxima de la ayuda por vivienda (euros) | Cuantía máxima de la ayuda por $m^2$ (euros) |
| $30\,\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 45\,\%$. | 40 | 8.100 | 72 |
| $45\,\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 60\,\%$. | 65 | 14.500 | 130 |
| $\Delta C_{ep,nren} \geq 60\,\%$. | 80 | 21.400 | 192 |

Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios o usufructuarios de las viviendas incluidas en el entorno residencial definido, la comunidad autónoma, las ciudades de Ceuta y Melilla o los ayuntamientos gestores de los

ERRP, podrán, en expediente aparte y de forma exclusiva para el propietario o usufructuario de la vivienda afectado, conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100 % del coste de la actuación imputable a dicho propietario o usufructuario, de acuerdo con los criterios establecidos en la comisión bilateral de seguimiento y condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos en materia de eficiencia energética establecidos en la letra a) del artículo anterior.

En aquellos casos en los que haya que proceder a la retirada de elementos con amianto, podrá incrementarse la cuantía máxima de la ayuda en la cantidad correspondiente a los costes debidos a la retirada, la manipulación, el transporte y la gestión de los residuos de amianto mediante empresas autorizadas, hasta un máximo de 1.000 euros por vivienda o 12.000 euros por edificio objeto de rehabilitación, el que resulte superior.

El coste de estas actuaciones se corresponde con el campo de intervención 025bis “Renovación de la eficiencia energética de los inmuebles existentes, proyectos de demostración y medidas de apoyo conformes con los criterios de eficiencia energética” del anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021.

c) Para financiar el coste de las actuaciones de urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico, podrá destinarse hasta un 15 % adicional sobre las cuantías máximas de la ayuda por vivienda que correspondan de acuerdo con las actuaciones de rehabilitación realizadas en el ERRP, atendiendo al alcance del nivel de mejora de eficiencia energética establecido en la tabla 15.1.

Esta cuantía adicional no podrá superar, en el conjunto del ERRP, el 100 % de los costes de las actuaciones de urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico.

El coste de estas actuaciones se corresponde con el campo de intervención 131 «Regeneración del entorno físico y seguridad de los espacios públicos» del anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021.

d) Hasta 800 euros por vivienda efectivamente rehabilitada para financiar el establecimiento de servicios de oficina de rehabilitación, tipo «ventanilla única» que facilite la gestión y el desarrollo de las actuaciones programadas en el ERRP, correspondientes al coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social, incluso costes de redacción de documentos técnicos, con el límite del 100 % de los costes de dicha oficina que consten debidamente acreditados.

El coste de estas actuaciones se corresponde con el campo de intervención 025bis «Renovación de la eficiencia energética de los inmuebles existentes, proyectos de demostración y medidas de apoyo conformes con los criterios de eficiencia energética» del anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021.

3. Para la determinación de las cuantías máximas de ayuda indicadas en el apartado anterior, podrán considerarse todos los costes debidamente acreditados que correspondan a actuaciones subvencionables según lo dispuesto en el artículo anterior. No se podrán incluir los impuestos, tasas o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

**Artículo 16.** *Procedimiento de concesión de las ayudas.*

1. Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda se podrán conceder de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2. de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad o ciudad autónoma.

La conveniencia del procedimiento de concesión directa deberá ser recogida expresamente en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento.

Cuando así lo decida, la comunidad autónoma podrá ejecutar directamente las actuaciones a través de los instrumentos jurídicos que correspondan. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán publicar la normativa reguladora del programa en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el diario oficial que corresponda. Las licitaciones que estén vinculadas a los proyectos objeto de

subvención, deberán publicarse en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. Así mismo, cuando se trate de contratos subvencionados sujetos a regulación armonizada en el sentido definido por el artículo 23 de la Ley 9/2017, además de publicarse en la Plataforma de Contratos del Sector Público, resultará de aplicación, con carácter general y siempre de acuerdo a las particularidades de dichas licitaciones, lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

2. Cuando el gestor o agente de la rehabilitación del ERRP sea una entidad privada, solo se podrá acordar la concesión directa de las ayudas cuando dicho agente acredite el acuerdo de los propietarios de, al menos, el 50 % de los edificios del ámbito de uso predominantemente residencial conforme a lo establecido en el artículo 11.d).

3. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de las ayudas del programa, en cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el incumplimiento de los hitos, objetivos, plazos, o cualquier otro aspecto de la normativa que esté vinculada al PRTR, conforme al artículo 7. Séptima de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado será causa de inicio de procedimiento de reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora, desde el momento del pago de la subvención, aplicándose el procedimiento de reintegro regulado en el capítulo II del título II de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

**Artículo 17.** *Compatibilidad de las ayudas.*

Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que establece que la ayuda concedida en el marco del Mecanismo se sumará a la proporcionada con arreglo a otros programas e instrumentos de la Unión, precisando que las reformas y los proyectos de inversión podrán recibir ayuda de otros programas e instrumentos de la Unión siempre que dicha ayuda no cubra el mismo coste, evitando la doble financiación entre programas del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y, así como con otros instrumentos de la Unión.

En todo caso, en la consecución de los hitos y objetivos establecidos en la Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, vinculados con el desarrollo de este programa se considerarán exclusivamente las actuaciones financiadas a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España.

**Artículo 18.** *Abono de las subvenciones por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.*

1. El destinatario último deberá acreditar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida el cumplimiento de los requisitos establecidos en el real decreto.

2. En caso de que a 30 de junio de 2026 no se hubiesen cumplido los requisitos que se describen a continuación, la cuantía de la subvención será la resultante de la aplicación de los criterios del programa sobre las viviendas efectivamente finalizadas, debiendo devolverse los recursos que en concepto de anticipo o abonos a cuenta se hubiesen entregado que correspondan a actuaciones no finalizadas en dicho plazo. Los requisitos a considerar son los siguientes:

a) Haber finalizado completamente la obra de rehabilitación, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado de final de obra.

b) Tener el Certificado de eficiencia energética de los edificios o de las viviendas unifamiliares ya finalizados o finalizadas emitido, realizado con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado previo a la intervención, firmado por el técnico competente y debidamente registrado en la administración competente, que confirmen los objetivos de ahorro en consumo energético comprometidos.

**Artículo 19.** *Plazo para la ejecución y justificación de las actuaciones correspondientes a los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP).*

Las actuaciones objeto de financiación a través de este Programa deberán estar finalizadas antes del día 30 de junio de 2026.

La documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención deberá ser aportada al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con anterioridad al 31 de diciembre de 2026.

**Artículo 20.** *Documentación justificativa de las actuaciones correspondientes a los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP).*

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención:

a) Certificado expedido y suscrito por el director general competente en materia de vivienda, urbanismo o de rehabilitación edificatoria en su caso, de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que certifique la finalización completa de las actuaciones objeto de la subvención con pronunciamiento expreso de su realización conforme a las exigencias de este real decreto. En este certificado se relacionarán los importes de la inversión efectivamente ejecutada por partidas y los importes correspondientes a las ayudas recibidas, acreditando la veracidad en términos contables y presupuestarios.

b) Verificación de la mejora en términos de eficiencia energética. Esta verificación del cumplimiento de los requisitos de mejora establecidos en el artículo 14.1.a) de este real decreto, de reducción del consumo de energía primaria no renovable, reducción de la demanda global de calefacción y refrigeración, y/o de la mejora de la calificación energética, según corresponda, se realizará tanto ex ante como ex post, mediante la comparación del certificado de eficiencia energética de cada edificio o vivienda antes y después de la actuación. Estos certificados, regulados por el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, deben haberse realizado con el mismo programa reconocido de certificación y estar registrados en el órgano competente de la comunidad autónoma que también realiza su inspección y control, y serán emitidos por técnicos competentes. Se deberán incluir los porcentajes de contribución al etiquetado verde y digital a los que darían cumplimiento los proyectos y remitir la documentación justificativa, haciendo hincapié en el cumplimiento de la normativa europea y nacional aplicable, especialmente, en materia de fraude, conflictos de intereses, corrupción, doble financiación y ayudas de Estado.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá exigir la presentación de cualesquiera otros informes o documentos justificativos que, de acuerdo con la normativa europea o nacional, resulten exigibles en el marco del PRTR, así como el suministro de información que sea solicitada para dar cumplimiento al adecuado sistema de gestión y seguimiento del plan, incluyendo la posibilidad de tener que sumar nuevos elementos de monitorización por parte de las instituciones europeas, e informando de lo que sea preciso para alimentar dicho sistema y las aplicaciones informáticas que la normativa nacional o europea prevea para la gestión, el seguimiento y control de la financiación y los objetivos.

## CAPÍTULO III

## Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación

**Artículo 21.** *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es la financiación de la prestación del servicio de oficinas de rehabilitación, tipo «ventanilla única» que, con independencia de las oficinas de rehabilitación establecidas para el desarrollo de las actuaciones a nivel de ERRP, tengan el objetivo de coordinar, informar y facilitar la gestión de las ayudas y la prestación de servicios que contribuyan a facilitar la implementación y la gestión integral de los proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial al servicio de los ciudadanos, comunidades de propietarios, empresas y agentes rehabilitadores en general.

En cumplimiento de los objetivos establecidos en el anexo a la Decisión de Ejecución del Consejo (CID, en sus siglas en inglés), de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, la concesión y ejecución de las ayudas de este programa apoyará al cumplimiento de los siguientes objetivos:

a) Objetivo N.º 27 del CID: finalización de las actuaciones de renovación de viviendas, con un ahorro medio de al menos un 30 % de energía primaria (231.000 actuaciones de renovación en, al menos, 160.000 viviendas únicas), el cuarto trimestre de 2023.

b) Objetivo N.º 28 del CID: hectáreas en zonas o barrios renovadas, con un ahorro medio de al menos un 30 % de energía primaria (600 Ha), el segundo trimestre de 2026.

c) Objetivo N.º 29 del CID: finalización de las actuaciones de renovación de viviendas, con un ahorro medio de al menos un 30 % de energía primaria (510.000 actuaciones de renovación en, al menos, 355.000 viviendas únicas), el segundo trimestre de 2026.

**Artículo 22.** *Destinatarios últimos de las ayudas.*

Podrán ser destinatarios últimos de las ayudas de este programa las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, así como entidades locales, u otros entes u organismos públicos o privados.

**Artículo 23.** *Actuaciones y costes subvencionables.*

1. Son actuaciones subvencionables por este programa de ayuda la implantación de oficinas de rehabilitación en el ámbito territorial de cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

2. Son costes subvencionables por este programa los siguientes:

a) Costes de diseño, implantación y gestión, de los equipos y oficinas de información, gestión, tramitación y acompañamiento de las actuaciones de rehabilitación, para el desarrollo de los programas de ayuda 3, 4 y 5 regulados en el presente real decreto.

b) Costes por la prestación de servicios específicos de atención a dudas y a consultas de los solicitantes de los programas de ayuda 3, 4 y 5 regulados en el presente real decreto antes y durante la tramitación de los expedientes.

c) Costes por la prestación de servicios de apoyo y asesoramiento en materia de eficiencia energética para la implantación y gestión de proyectos susceptibles de acogerse a los programas de ayuda 3, 4 y 5 regulados en el presente real decreto.

d) Costes de las actividades específicas de promoción y difusión del programa.

El coste de estas actuaciones se corresponde con el campo de intervención 025bis «Renovación de la eficiencia energética de los inmuebles existentes, proyectos de demostración y medidas de apoyo conformes con los criterios de eficiencia energética» del anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021.

**Artículo 24.** *Cuantía de las ayudas.*

La cuantía de las ayudas será de hasta 800 euros por vivienda efectivamente rehabilitada, en el ámbito de la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, a través del programa de ayuda 3 regulado en el presente real decreto, con el límite del 100 % de los costes debidamente acreditados correspondientes a los costes subvencionables de las oficinas de rehabilitación recogidos en el artículo 23 de este real decreto.

No se consideran costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial

**Artículo 25.** *Procedimiento de concesión de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda se podrán conceder de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2.de

la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad o ciudad autónoma.

Asimismo, podrá acordarse la concesión directa para la financiación de oficinas de rehabilitación ya constituidas y en funcionamiento por administraciones o sus entes públicos, siempre que se ajusten a lo recogido en este programa.

La conveniencia del procedimiento de concesión directa deberá ser recogida expresamente en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán publicar la normativa reguladora del programa en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el diario oficial que corresponda. Las licitaciones que estén vinculadas a los proyectos objeto de subvención, deberán publicarse en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. Así mismo, cuando se trate de contratos subvencionados sujetos a regulación armonizada en el sentido definido por el artículo 23 de la Ley 9/2017, además de publicarse en la Plataforma de Contratos del Sector Público, resultará de aplicación, con carácter general y siempre de acuerdo a las particularidades de dichas licitaciones, lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de las ayudas del programa, en cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el incumplimiento de los hitos, objetivos, plazos, o cualquier otro aspecto de la normativa que esté vinculada al PRTR, conforme al artículo 7. Séptima de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado será causa de inicio de procedimiento de reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora, desde el momento del pago de la subvención, aplicándose el procedimiento de reintegro regulado en el capítulo II del título II de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

**Artículo 26.** *Compatibilidad de las ayudas.*

Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que establece que la ayuda concedida en el marco del Mecanismo se sumará a la proporcionada con arreglo a otros programas e instrumentos de la Unión, precisando que las reformas y los proyectos de inversión podrán recibir ayuda de otros programas e instrumentos de la Unión siempre que dicha ayuda no cubra el mismo coste, evitando la doble financiación entre programas del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y, así como con otros instrumentos de la Unión.

**Artículo 27.** *Abono de las subvenciones por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.*

1. El destinatario último deberá acreditar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, el cumplimiento de los requisitos establecidos en la resolución de concesión, en el marco de lo previsto en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento.

2. En caso de que a 30 de junio de 2026 no se hubiesen cumplido las condiciones recogidas en el apartado anterior, la cuantía de la subvención será la resultante de la aplicación de los criterios del programa sobre las viviendas efectivamente finalizadas en el marco del programa 3.

**Artículo 28.** *Plazo para la ejecución y justificación de las actuaciones.*

Las oficinas de rehabilitación financiadas con cargo a este programa lo serán hasta el 30 de junio de 2026. No se financiarán oficinas de rehabilitación con posterioridad a dicha fecha.

La documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención deberá ser aportada al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con anterioridad al 31 de diciembre de 2026.

**Artículo 29.** *Justificación de las subvenciones por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.*

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención, el Certificado expedido y suscrito por el director general competente en materia de vivienda, urbanismo o específicamente de rehabilitación edificatoria en su caso, de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que certifique la finalización completa de las actuaciones objeto de la subvención con pronunciamiento expreso de su realización conforme a las exigencias de este real decreto. En este certificado se relacionarán los importes de la inversión efectivamente ejecutada por partidas y los importes correspondientes a las ayudas recibidas, acreditando la veracidad en términos contables y presupuestarios.

Se adjuntará acreditación documental de la inversión efectivamente realizada y se deberán incluir los porcentajes de contribución al etiquetado verde y digital a los que darían cumplimiento los proyectos y remitir la documentación justificativa, haciendo hincapié en el cumplimiento de la normativa europea y nacional aplicable, especialmente, en materia de fraude, conflictos de intereses, corrupción, doble financiación y ayudas de Estado.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá exigir la presentación de cualesquiera otros informes o documentos justificativos que, de acuerdo con la normativa europea o nacional, resulten exigibles en el marco del PRTR, así como el suministro de información que sea solicitada para dar cumplimiento al adecuado sistema de gestión y seguimiento del plan, informando de lo que sea preciso para alimentar dicho sistema y las aplicaciones informáticas que la normativa nacional o europea prevea para la gestión, el seguimiento y control de la financiación y los objetivos.

## CAPÍTULO IV

## Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio

**Artículo 30.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto, tanto en ámbito urbano como rural, la financiación de obras o actuaciones en los edificios de uso predominante residencial en las que se obtenga una mejora acreditada de la eficiencia energética, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

En cumplimiento de los objetivos establecidos en el anexo a la Decisión de Ejecución del Consejo (CID, en sus siglas en inglés), de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, la concesión y ejecución de las ayudas de este programa apoyará al cumplimiento de los siguientes:

a) Objetivo N.º 27 del CID: finalización de las actuaciones de renovación de viviendas, con un ahorro medio de al menos un 30 % de energía primaria (231.000 actuaciones de renovación en, al menos, 160.000 viviendas únicas), el cuarto trimestre de 2023.

b) Objetivo N.º 29 del CID: finalización de las actuaciones de renovación de viviendas, con un ahorro medio de al menos un 30 % de energía primaria (510.000 actuaciones de renovación en, al menos, 355.000 viviendas únicas), el segundo trimestre de 2026.

**Artículo 31.** *Destinatarios últimos de las ayudas.*

1. Podrán ser destinatarios últimos de las ayudas:

a) Los propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.

b) Las administraciones públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles.

c) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal o equivalente en normas forales de aplicación.

d) Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

e) Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, o equivalente en normas forales de aplicación, y por cooperativas en régimen de cesión de uso de sus viviendas.

f) Las empresas arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios destinatarios últimos, la ayuda se distribuirá en proporción al coste y la responsabilidad asumido por cada uno.

3. Los destinatarios últimos de las ayudas podrán ceder el cobro de estas al agente o gestor de la rehabilitación mediante el acuerdo a que se refiere el artículo 8.3 de este real decreto.

4. Los destinatarios últimos, o en su caso el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellos, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, en los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación sobre propiedad horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios no pudiera percibir la ayuda por alguna causa legal, no se atribuirá a dicho propietario o usufructuario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

5. Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de esta acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas. En este supuesto el arrendatario podrá tener la consideración de destinatario último.

**Artículo 32.** *Requisitos de los edificios objeto de las actuaciones.*

Los edificios objeto de las actuaciones de este programa deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Disponer de proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico

competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación. En ambos casos deberá incluirse el Libro del edificio existente para la rehabilitación o, en su defecto, un estudio sobre el potencial de mejora del edificio en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE y un Plan de actuaciones en el que se identifique la actuación propuesta.

El proyecto incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se cumplirán las siguientes condiciones:

1.º Al menos el 70 % (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

2.º Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.

b) Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.

c) Retirar del edificio o ámbito de actuación aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

d) En el caso de edificios de tipología residencial colectiva, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.º Al menos el 50 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda.

2.º Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad de propietarios de que se trate, salvo en los casos de edificios de propietario único.

**Artículo 33.** *Actuaciones subvencionables.*

1. Son actuaciones subvencionables las de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda con los límites establecidos en el artículo siguiente, siempre que se obtenga una reducción de al menos un 30 % en el indicador de consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética.

2. Además de lo previsto en el apartado anterior, en edificios situados en las zonas climáticas C, D y E, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, deberá asimismo conseguirse una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda unifamiliar o del edificio, según corresponda, de al menos:

– Zonas climáticas D y E: un 35 %
– Zona climática C: un 25 %

3. En caso de edificios sujetos a algún nivel de protección por formar parte de un entorno declarado o debido a su particular valor arquitectónico o histórico, en los que estén limitadas las actuaciones sobre los elementos que componen la envolvente térmica no será necesario el cumplimiento del requisito de reducción de demanda establecido en el apartado 2 de este artículo. No obstante, aquellos elementos de la envolvente sobre los que se pueda intervenir deben cumplir con los valores límite de transmitancia térmica y de permeabilidad al aire, cuando proceda, establecidos en la tabla 3.1.1.a–HE1 y 3.1.3.a–HE1, del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.

4. Asimismo, en los edificios en los que se hayan realizado en los últimos cuatro años intervenciones de mejora de la eficiencia energética en las que pueda acreditarse que se redujo la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración en un porcentaje igual o superior al establecido en el apartado 2 de este artículo, quedan eximidos del cumplimiento del requisito de reducción de demanda energética anual global de calefacción y refrigeración. Cuando en dichas intervenciones, no se alcanzara una reducción igual o superior al porcentaje establecido, podrá considerarse satisfecho el requisito si con la consideración conjunta de las actuaciones realizadas en las citadas intervenciones y las que se realicen en la actuación objeto de la solicitud, se alcanzara el correspondiente porcentaje de reducción de demanda establecido, lo que deberá acreditarse mediante la correspondiente certificación de eficiencia energética.

**Artículo 34.** *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste total de las actuaciones a desarrollar, según los criterios de fijación de cuantías establecidos en los puntos siguientes.

2. A estos efectos, y dentro de los límites establecidos por aplicación de la referida tabla 34.1, podrán considerarse subvencionables los costes de gestión inherentes al desarrollo de las actuaciones y los gastos asociados, los honorarios de los profesionales intervinientes en la gestión y desarrollo de las actuaciones, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados con el límite que corresponda según lo previsto en este artículo. No se consideran costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

Cuando el proyecto haya recibido subvención con cargo al programa 5, para la redacción de proyectos de rehabilitación, se descontará la cantidad recibida de la cuantía de la subvención con cargo a este programa. La determinación de la cuantía máxima de la ayuda con cargo a este programa se determinará incluyendo el coste del proyecto en la inversión subvencionable y descontando de dicha cuantía máxima, la ayuda que hubiese sido concedida dentro del programa 5 para la redacción del proyecto.

3. La cuantía máxima de la subvención a conceder por edificio no podrá superar los límites resultantes que se describen a continuación:

a) La cantidad obtenida de multiplicar el porcentaje máximo establecido en la tabla 34.1 por el coste de las actuaciones subvencionables.

b) La cantidad obtenida de multiplicar la cuantía máxima de la ayuda por vivienda, establecida en la tabla 34.1, por el número de viviendas del edificio, incrementada, en su caso, por la cuantía de ayuda por metro cuadrado de superficie construida sobre rasante de local comercial u otros usos distintos a vivienda, fijada en la misma tabla 34.1, en función del nivel de ahorro en consumo de energía primaria no renovable conseguido mediante la actuación. Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado sobre rasante de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

Tabla 34.1

| Ahorro energético conseguido con la actuación | Porcentaje máximo de la subvención del coste de la actuación | Vivienda | Locales comerciales u otros usos |
|---|---|---|---|
| | | Cuantía máxima de la ayuda por vivienda (euros) | Cuantía máxima de la ayuda por m² (euros) |
| 30 % ≤ $\Delta C_{ep,nren}$ < 45 %. | 40 | 6.300 | 56 |
| 45 % ≤ $\Delta C_{ep,nren}$ < 60 %. | 65 | 11.600 | 104 |
| $\Delta C_{ep,nren}$ ≥ 60 %. | 80 | 18.800 | 168 |

Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios o usufructuarios de las viviendas incluidas en el edificio objeto de rehabilitación, la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán, en expediente aparte y de forma exclusiva para el propietario o usufructuario de la vivienda afectado, conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100 % del coste de la actuación imputable a dicho propietario o usufructuario, de acuerdo con los criterios establecidos en la comisión bilateral de seguimiento y condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos en materia de eficiencia energética establecidos en el artículo 33 de este real decreto.

En aquellos casos en los que haya que proceder a la retirada de elementos con amianto, podrá incrementarse la cuantía máxima de la ayuda en la cantidad correspondiente a los costes debidos a la retirada, la manipulación, el transporte y la gestión de los residuos de amianto mediante empresas autorizadas, hasta un máximo de 1.000 euros por vivienda o 12.000 euros por edificio objeto de rehabilitación, el que resulte superior.

El coste de estas actuaciones se corresponde con el campo de intervención 025bis “Renovación de la eficiencia energética de los inmuebles existentes, proyectos de demostración y medidas de apoyo conformes con los criterios de eficiencia energética” del anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021.

**Artículo 35.** *Procedimiento de concesión de las ayudas.*

1. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla realizarán convocatorias de ayudas de este programa, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el diario oficial que corresponda. Las licitaciones que estén vinculadas a los proyectos objeto de subvención, deberán publicarse en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. Así mismo, cuando se trate de contratos subvencionados sujetos a regulación armonizada en el sentido definido por el artículo 23 de la Ley 9/2017, además de publicarse en la Plataforma de Contratos del Sector Público, resultará de aplicación, con carácter general y siempre de acuerdo a las particularidades de dichas licitaciones, lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

El plazo de presentación de solicitudes será establecido en la correspondiente convocatoria.

Las actuaciones objeto de ayuda serán seleccionadas por riguroso orden de presentación de las solicitudes correspondientes hasta el agotamiento de los fondos.

2. Las ayudas concedidas a aquellos destinatarios finales que sean empresas o desarrollen actividad comercial o mercantil, y les sea de aplicación la normativa de ayudas de estado, para la realización de inversiones destinadas a medidas de eficiencia energética y para la promoción de la energía procedente de fuentes renovables, estarán sometidas a los requisitos y límites establecidos en el Reglamento (UE) n.º 651/2014 de la Comisión, de 17 de junio de 2014, por el que se declaran determinadas categorías de ayudas compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado y en el Reglamento (UE) n ° 1407/2013 de la Comisión, de 18 de diciembre de 2013, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas de minimis. Así mismo, en su caso, será de aplicación lo establecido en el «Marco Nacional Temporal relativo a las medidas de ayuda a empresas y autónomos consistentes en subvenciones directas, anticipos reembolsables, ventajas fiscales, garantías

de préstamos y bonificaciones de tipos de interés en préstamos destinadas a respaldar la economía en el contexto del actual brote de covid-19».

A los efectos de respetar los límites máximos de las ayudas establecidas por la normativa de la Unión Europea, los destinatarios últimos de las ayudas deberán presentar declaración responsable relativa a todas las ayudas concedidas, especificando el cumplimiento de los límites establecidos. Asimismo, deberán presentar declaración responsable de que la empresa no está en crisis de acuerdo con la definición de «empresa en crisis» que se establece en el apartado 18 del artículo 2 del Reglamento (UE) n.º 651/2014, de 17 de junio de 2014.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán realizar un seguimiento detallado y particularizado del presupuesto recibido, que permita verificar el cumplimiento de los límites, condiciones e intensidades de ayuda a otorgar establecidos por la normativa europea de ayudas de estado, aplicando asimismo cualquier norma o reglamentación que resulte aplicable para la gestión y ejecución tanto al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, como al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

3. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, a través de sus respectivas convocatorias, deberán asegurar y garantizar el cumplimiento por parte de los destinatarios últimos de las ayudas no solo de los requisitos previstos en este real decreto sino también de las obligaciones contempladas para los beneficiarios de subvenciones en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, su reglamento de desarrollo así como la normativa de la Unión Europea aplicable para la certificación de los fondos europeos. Asimismo, deberán garantizar que los destinatarios últimos presentan la documentación exigida en este real decreto y, complementariamente, la que figure en sus respectivas convocatorias.

4. La resolución definitiva del procedimiento de concesión de la ayuda corresponde a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, una vez comprobado el cumplimiento íntegro de las condiciones y requisitos establecidos y de la documentación aportada en cada solicitud.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses contados desde la fecha de presentación de la solicitud que incluya la documentación relacionada en el apartado 11 de este artículo. En caso de no haberse recibido resolución en dicho plazo, se entenderá desestimada la solicitud. La resolución que se adopte por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrá ser recurrida en la forma establecida en las respectivas convocatorias.

Cuando la actuación propuesta requiera proyecto y la solicitud incluya inicialmente solo la memoria, el órgano competente podrá dictar resolución de concesión de ayuda sujeta expresamente a la condición resolutoria de que, en un plazo máximo de tres meses desde la notificación de la resolución de concesión, se aporte el proyecto de la actuación a realizar correspondiente a la ayuda concedida al que se refiere la letra e) del apartado 10 de este artículo, así como la documentación de las letras f), i) y j) del mismo apartado 10, que deberá aportarse junto con el proyecto dentro del referido plazo.

6. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios que se acojan a las ayudas de este programa no podrá exceder de veintiséis meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta veintiocho meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

Solo podrá autorizarse una ampliación de los plazos fijados para la ejecución de las actuaciones cuando obedezca a circunstancias imprevisibles, debidamente justificadas, que hagan imposible el cumplimiento de estas, pese a haberse adoptado, por parte de los destinatarios últimos de las ayudas, las medidas técnicas y de planificación mínimas que les resultaban exigibles. Específicamente se podrá autorizar esta ampliación cuando la licencia o autorización municipal correspondiente se demore más de seis meses desde su solicitud. En ningún caso se podrán autorizar ampliaciones de plazos para la ejecución de la actuación objeto de ayuda que superen en su cómputo total los treinta y seis meses contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

En todo caso, los plazos de ejecución deberán estar alineados con los objetivos CID marcados por el PRTR, por lo que, la ejecución de las actuaciones tendrá que haber finalizado antes del 30 de junio de 2026.

7. La justificación por parte de los destinatarios últimos de la ejecución de las actuaciones objeto de ayuda deberá realizarse ante el órgano Instructor en un plazo máximo de tres meses desde la finalización del plazo máximo concedido para la ejecución de las actuaciones. Para ello, el destinatario último de las ayudas deberá aportar la documentación requerida por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en sus respectivas convocatorias para cada actuación subvencionable y cumplir con los establecido en el artículo 34 del Reglamento del MRR, que indica que «Los perceptores de fondos de la Unión harán mención del origen de esta financiación y velarán por darle visibilidad, incluido, cuando proceda, mediante el emblema de la Unión y una declaración de financiación adecuada que indique «financiado por la Unión Europea - *NextGenerationEU*», en particular cuando promuevan las acciones y sus resultados, facilitando información coherente, efectiva y proporcionada dirigida a múltiples destinatarios, incluidos los medios de comunicación y el público».

8. Si el ahorro de consumo de energía primaria no renovable finalmente obtenido por comparación entre los certificados de eficiencia energética del edificio antes y después de la actuación, realizados ambos con el mismo programa reconocido de certificación, resultará inferior al estimado inicialmente en el proyecto, la cuantía de la subvención se ajustará al nivel de ahorro realmente obtenido según lo dispuesto en la tabla 34.1. Si el ahorro de consumo de energía primaria no renovable finalmente obtenido fuera inferior al 30 %, o no se cumplieran las exigencias relativas a la reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración establecidos en el artículo 33 o cualquier otra exigencia de las establecidas en este real decreto, la ayuda sería revocada.

9. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla llevarán a cabo un procedimiento de control que permita verificar y validar administrativamente el coste declarado por los destinatarios últimos de las ayudas, así como establecer un conjunto representativo de actuaciones y operaciones realizadas y verificar sobre el terreno su consecución.

En caso de que el destinatario último de las ayudas no cumpliera con la obligación de justificación establecida en el precedente apartado no se pagará la subvención y se declarará la pérdida del derecho al cobro de esta, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, utilizando, para ello, el procedimiento previsto en el artículo 42 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de las ayudas del programa, en cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el incumplimiento de los hitos, objetivos, plazos, o cualquier otro aspecto de la normativa que esté vinculada al PRTR, conforme al artículo 7. Séptima de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado será causa de inicio de procedimiento de reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora, desde el momento del pago de la subvención, aplicándose el procedimiento de reintegro regulado en el capítulo II del título II de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

10. Las solicitudes se dirigirán a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla donde estén ubicadas las actuaciones, conforme al procedimiento que establezcan en sus respectivas convocatorias e irán acompañadas de la documentación que se requiera en las mismas, que incluirá al menos la que se relaciona a continuación:

a) Datos del solicitante, indicando apellidos y nombre o razón social, y NIF. En el caso de que el solicitante sea un agente o gestor de la rehabilitación, deberá presentar el acuerdo del destinatario último de las ayudas que le faculte y autorice a actuar como tal.

b) En su caso, datos del representante, indicando apellidos y nombre, NIF, así como la acreditación de la representación que ostenta, conforme a la normativa específica de aplicación.

c) Datos de la vivienda, viviendas, edificio o edificios a rehabilitar: domicilios y referencias catastrales.

d) Número de viviendas y en su caso locales del edificio a rehabilitar con indicación de su superficie construida, y número de alturas incluida la planta baja.

e) Proyecto de la actuación a realizar o en su defecto memoria justificativa de la actuación, que deberán contar con la conformidad del destinatario último. La documentación mínima de esta memoria será descripción, presupuesto desglosado por ámbitos de actuación y planos. Asimismo, en la documentación del proyecto de actuación o en la memoria justificativa de la actuación, según corresponda, se incluirá el ahorro de consumo de energía primaria no renovable estimado con respecto a la situación inicial, la inversión subvencionable y la cuantía de la ayuda solicitada.

f) Certificado de eficiencia energética del edificio existente en su estado actual, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y registrado en el registro del órgano competente de la comunidad autónoma o solicitud del registro cuando así lo permita la correspondiente convocatoria, y Certificado de eficiencia energética obtenido considerando realizadas las actuaciones previstas en el proyecto, realizado con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado previo a la intervención, suscrito por técnico competente, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de la ayuda.

g) En su caso, copia del acta o certificado del secretario o administrador con el acuerdo de la comunidad, de las comunidades de propietarios debidamente agrupadas, o de la asamblea de la cooperativa, por el que se aprueba la ejecución de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.

h) En su caso, copia del acta o certificado del secretario o administrador, donde conste el nombramiento del representante autorizado para solicitar la subvención.

i) Contrato u oferta firmada y presupuesto desglosado por partidas, mediciones, precios unitarios y totales, con el IVA o el impuesto indirecto equivalente desglosado correspondiente y su aceptación expresa por parte de la Comunidad de Propietarios. En la hoja resumen por capítulos deberá constar la firma y sello de la empresa, su NIF, y la fecha.

j) Solicitud y/o licencia urbanística cuando sea precisa, o autorización municipal análoga, o compromiso de su presentación a los tres meses desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda. Si las obras están iniciadas, certificado del inicio de las obras firmado por técnico titulado competente o acta de replanteo, firmada y fechada por director de la obra empresa constructora y con el visto bueno de la propiedad.

k) Reportaje fotográfico, preferentemente en color, de todas aquellas zonas que se vayan a ver afectadas por las actuaciones de rehabilitación, así como de la fachada principal del edificio.

11. La presentación de la solicitud y de esta documentación comporta la aceptación incondicionada de las bases establecidas en el presente real decreto, incluido lo dispuesto en la resolución por la que se convoquen las subvenciones.

La documentación que acompañe la presentación de la solicitud deberá incluir una evaluación favorable de adecuación o, en su caso, una declaración responsable del cumplimiento del principio de «no causar un perjuicio significativo al medio ambiente» en el sentido establecido en el apartado 6 del artículo 2 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021 por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

12. La justificación por parte de los destinatarios últimos de las ayudas de la ejecución de las actuaciones objeto de ayuda deberá realizarse ante el órgano instructor a través de la presentación de la documentación que, con carácter general, figura a continuación, sin perjuicio de la documentación complementaria que pudieran requerir en sus respectivas convocatorias:

a) En el caso de que las actuaciones requieran proyecto, el proyecto de la obra realmente ejecutada.

b) Certificado final de obra, cuando corresponda, suscrito por el director de obra y director de ejecución de la obra, en su caso,

c) Certificado de la instalación térmica, en su caso, suscrito por el director de la instalación o instalador autorizado, registrado en el órgano competente de la comunidad autónoma de acuerdo con el RITE.

d) Certificado de eficiencia energética obtenido una vez realizadas las actuaciones realizado con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado previo a la intervención, suscrito por técnico competente, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de la ayuda, y registrado en el registro del órgano competente de la comunidad o ciudad autónoma.

e) Memoria de actuación justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión de la subvención, conforme a lo exigido por estas bases y la resolución de concesión de la ayuda, con indicación de las actividades realizadas y de los resultados obtenidos. Esta memoria será realizada y suscrita por un técnico titulado competente autor del proyecto o de dirección de la ejecución de la actuación, indicando así mismo la fecha de conclusión de las actuaciones. En la misma se hará constar el cumplimiento de la normativa de obligado cumplimiento que le sea de aplicación.

f) Documentación fotográfica de las obras ejecutadas, preferentemente en color.

g) Declaración responsable que incluya detalle de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

h) Relación certificada y copia de los pedidos y/o contratos relativos a las actuaciones realizadas.

i) Relación certificada y copia de las facturas y de sus correspondientes justificantes bancarios de pago, correspondientes a la inversión realizada y que respondan al presupuesto y contratos presentados.

j) Para los proyectos con una ayuda concedida inferior a 100.000 euros y de manera opcional, podrá entregarse cuenta justificativa con aportación de justificantes de gasto, según lo previsto en el artículo 72 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, (modificado por el artículo 63 del RD Ley 26/2020 por el que se elevan los umbrales económicos previstos), con el alcance que será detallado en las correspondientes convocatorias de ayuda de las respectivas comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla.

Opcionalmente, podrá entregarse cuenta justificativa con aportación de informe de auditor, según lo previsto en el artículo 74 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, con el alcance que será detallado en las correspondientes convocatorias de ayuda de las respectivas comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

13. El órgano competente para ordenar e instruir los procedimientos de concesión de ayudas será el que determinen las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en sus respectivas convocatorias. Corresponderá al órgano instructor la comprobación de que las solicitudes cumplen debidamente los requisitos exigidos. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán decidir si gestionan las ayudas directamente o a través de una entidad colaboradora, que deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 7 de este real decreto.

14. En la Instrucción del procedimiento, los órganos competentes de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla velarán por respetar las normas de subvención nacionales que pudieran afectar a la cofinanciación con fondos europeos de las ayudas que se otorguen en el marco de este real decreto.

15. El órgano competente para la resolución del procedimiento de concesión de ayudas será el que determine cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla en su respectiva convocatoria.

16. Toda referencia en cualquier medio de difusión a la actuación objeto de las ayudas deberá cumplir con los requisitos que figuren en el Manual de Imagen del Programa que estará disponible en la web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (http://www.mitma.es), así como lo establecido en medidas de publicidad en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021 por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

En su caso, además, deberá cumplir con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, respecto a las obligaciones de publicidad de las ayudas objeto de este real decreto.

**Artículo 36.** *Compatibilidad de las ayudas.*

1. Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que establece que la ayuda concedida en el marco del Mecanismo se sumará a la proporcionada con arreglo a otros programas e instrumentos de la Unión, precisando que las reformas y los proyectos de inversión podrán recibir ayuda de otros programas e instrumentos de la Unión siempre que dicha ayuda no cubra el mismo coste, evitando la doble financiación entre programas del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y, así como con otros instrumentos de la Unión.

En todo caso, en la consecución de los hitos y objetivos establecidos en la Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, vinculados con el desarrollo de este programa se considerarán exclusivamente las actuaciones financiadas a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España.

2. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los destinatarios últimos de ayudas del programa de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrios.

3. Este programa será compatible con el «Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas», siempre y cuando quede acreditado que no se subvenciona el mismo coste.

4. Cuando el proyecto haya recibido una subvención con cargo al programa 5, se descontará de la cantidad recibida al determinar la cuantía de la subvención con cargo a este programa en la forma indicada en el artículo 34.2 de este real decreto.

**Artículo 37.** *Abono de las ayudas.*

1. Comprobada la ejecución de la actuación por parte del destinatario último de las ayudas, así como la entrega de toda la documentación, el órgano competente de las respectivas comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla ordenará el pago de la subvención, con expresa referencia a la procedencia de los fondos, mencionando al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

2. Las comunidades autónomas podrán establecer en sus convocatorias la posibilidad de dotar anticipos a los destinatarios finales que así lo soliciten, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que dichos anticipos no superen el importe total de la ayuda que se vaya a conceder al beneficiario.

b) Que dichos anticipos se destinen exclusivamente a cubrir gastos de la actuación objeto de subvención y se justifiquen adecuadamente.

c) Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.3 del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, los destinatarios últimos de estos anticipos acrediten que se encuentran al corriente del pago de las obligaciones de reembolso de cualesquiera otros anticipos concedidos anteriormente con cargo a los créditos específicamente consignados para la gestión de fondos europeos en los Presupuestos Generales del Estado. Corresponderá a las comunidades autónomas comprobar el cumplimiento de tales condiciones con anterioridad al pago, exigiendo, cuando no pueda acreditarse de otro modo, una declaración responsable del destinatario último o certificación del órgano competente si este fuere una administración pública.

Estos anticipos no tendrán que ser objeto de garantía por parte del destinatario último, salvo que así se establezca en las correspondientes convocatorias.

**Artículo 38.** *Plazo para la ejecución y justificación de las actuaciones correspondientes al programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.*

1. Las actuaciones objeto de financiación a través de este Programa deberán estar finalizadas antes del día 30 de junio de 2026.

2. La documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención deberá ser aportada al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con anterioridad al 31 de diciembre de 2026.

**Artículo 39.** *Documentación justificativa de las actuaciones correspondientes al programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.*

1. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención:

a) Certificado expedido y suscrito por el director general competente en materia de vivienda, urbanismo o de rehabilitación edificatoria en su caso, de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que certifique la finalización completa de las actuaciones objeto de la subvención con pronunciamiento expreso de su realización conforme a las exigencias de este real decreto. En este certificado se relacionarán los importes de la inversión efectivamente ejecutada por partidas y los importes correspondientes a las ayudas recibidas, acreditando la veracidad en términos contables y presupuestarios.

b) Verificación de la mejora en términos de eficiencia energética. Esta verificación, referida en el artículo 33 de este real decreto, de reducción del consumo de energía primaria no renovable, la reducción de la demanda global de calefacción y refrigeración, y de la mejora de la calificación energética, según corresponda, se realizará tanto ex ante como ex post, mediante la comparación del certificado de eficiencia energética de cada edificio o vivienda antes y después de la actuación, realizados ambos con el mismo programa reconocido de certificación. Estos certificados, regulados por el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, deben estar registrados en el órgano competente de la comunidad autónoma que también realiza su inspección y control, y serán emitidos por técnicos competentes. Se deberán incluir los porcentajes de contribución al etiquetado verde y digital a los que darían cumplimiento los proyectos y remitir la documentación justificativa, haciendo hincapié en el cumplimiento de la normativa europea y nacional aplicable, especialmente, en materia de fraude, conflictos de intereses, corrupción, doble financiación y ayudas de Estado.

c) Documentación gráfica y literal descriptiva de final de obra, así como certificado de final de obra expedido por técnico competente.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá exigir la presentación de cualesquiera otros informes o documentos justificativos que, de acuerdo con la normativa europea o nacional, resulten exigibles en el marco del PRTR, así como el suministro de información que sea solicitada para dar cumplimiento al adecuado sistema de gestión y seguimiento del plan, informando de lo que sea preciso para alimentar dicho sistema y las aplicaciones informáticas que la normativa nacional o europea prevea para la gestión, el seguimiento y control de la financiación y los objetivos.

## CAPÍTULO V

## Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas

**Artículo 40.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto la financiación de actuaciones u obras de mejora de la eficiencia energética en las viviendas, ya sean unifamiliares o pertenecientes a edificios plurifamiliares.

En cumplimiento de los objetivos establecidos en el anexo a la Decisión de Ejecución del Consejo (CID, en sus siglas en inglés), de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, la concesión y ejecución de las ayudas de este programa apoyará al cumplimiento de los siguientes objetivos:

a) Objetivo N.º 27 del CID: finalización de las actuaciones de renovación de viviendas, con un ahorro medio de al menos un 30 % de energía primaria (231.000 actuaciones de renovación en, al menos, 160.000 viviendas únicas), el cuarto trimestre de 2023.

b) Objetivo N.º 29 del CID: finalización de las actuaciones de renovación de viviendas, con un ahorro medio de al menos un 30 % de energía primaria (510.000 actuaciones de renovación en, al menos, 355.000 viviendas únicas), el segundo trimestre de 2026.

**Artículo 41.** *Destinatarios últimos de las ayudas.*

1. Podrán ser destinatarios últimos de las ayudas de este programa:

a) Los propietarios, usufructuarios o arrendatarios de viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
b) Las administraciones públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles.

2. Los destinatarios últimos de las ayudas podrán ceder el cobro de estas al agente o gestor de la rehabilitación mediante el acuerdo a que se refiere el artículo 8.3 de este real decreto.
3. Los destinatarios últimos, o en su caso el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellos, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.

**Artículo 42.** *Requisitos de las viviendas objeto de las actuaciones subvencionables.*

Las viviendas para las que se solicite financiación de este programa han de constituir el domicilio habitual y permanente de sus propietarios, usufructuarios o arrendatarios en el momento de solicitar la ayuda. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

**Artículo 43.** *Actuaciones subvencionables.*

1. Serán actuaciones subvencionables por este programa aquellas que se realicen en viviendas y en las que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del al menos el 7 % o una reducción del consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30 %.
2. También se considerarán subvencionables las actuaciones de modificación o sustitución de elementos constructivos de la envolvente térmica para adecuar sus características a los valores límite de transmitancia térmica y de permeabilidad al aire, cuando proceda, establecidos en las tablas 3.1.1.a–HE1 y 3.1.3.a–HE1, del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.
3. En el importe objeto de subvención podrán incluirse los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se consideran costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial

**Artículo 44.** *Cuantía de las ayudas.*

1. El coste mínimo de la actuación ha de ser igual o superior a 1.000 euros por vivienda.
2. El importe de la subvención será del 40 % del coste de la actuación, con un límite de 3.000 €.

No se consideran costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial

El coste de estas actuaciones se corresponde con el campo de intervención 025bis «Renovación de la eficiencia energética de los inmuebles existentes, proyectos de demostración y medidas de apoyo conformes con los criterios de eficiencia energética» del

anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021.

**Artículo 45.** *Procedimiento de concesión de las ayudas.*

1. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla realizarán convocatorias de ayudas de este programa, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el diario oficial que corresponda. Las licitaciones que estén vinculadas a los proyectos objeto de subvención, deberán publicarse en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. Así mismo, cuando se trate de contratos subvencionados sujetos a regulación armonizada en el sentido definido por el artículo 23 de la Ley 9/2017, además de publicarse en la Plataforma de Contratos del Sector Público, resultará de aplicación, con carácter general y siempre de acuerdo a las particularidades de dichas licitaciones, lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

El plazo de presentación de solicitudes será establecido en la correspondiente convocatoria.

Las actuaciones objeto de ayuda serán seleccionadas por riguroso orden de presentación de las solicitudes correspondientes hasta el agotamiento de los fondos.

2. Las ayudas concedidas a aquellos destinatarios últimos que sean empresas o desarrollen actividad comercial o mercantil, y les sea de aplicación la normativa de ayudas de estado, para la realización de inversiones destinadas a medidas de eficiencia energética y para la promoción de la energía procedente de fuentes renovables, estarán sometidas a los requisitos y límites establecidos en el Reglamento (UE) n.º 651/2014 de la Comisión, de 17 de junio de 2014, por el que se declaran determinadas categorías de ayudas compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado y en el Reglamento (UE) n ° 1407/2013 de la Comisión, de 18 de diciembre de 2013, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas de minimis. Así mismo, en su caso, será de aplicación lo establecido en el «Marco Nacional Temporal relativo a las medidas de ayuda a empresas y autónomos consistentes en subvenciones directas, anticipos reembolsables, ventajas fiscales, garantías de préstamos y bonificaciones de tipos de interés en préstamos destinadas a respaldar la economía en el contexto del actual brote de covid-19».

A los efectos de respetar los límites máximos de las ayudas establecidas por la normativa de la Unión Europea, los destinatarios últimos de las ayudas deberán presentar declaración responsable relativa a todas las ayudas concedidas, especificando el cumplimiento de los límites establecidos. Asimismo, deberán presentar declaración responsable de que la empresa no está en crisis de acuerdo con la definición de «empresa en crisis» que se establece en el apartado 18 del artículo 2 del Reglamento (UE) n.º 651/2014, de 17 de junio de 2014.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán realizar un seguimiento detallado y particularizado del presupuesto recibido, que permita verificar el cumplimiento de los límites, condiciones e intensidades de ayuda a otorgar establecidos por la normativa europea de ayudas de estado, aplicando asimismo cualquier norma o reglamentación que resulte aplicable para la gestión y ejecución tanto al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, como al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

3. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, a través de sus respectivas convocatorias, deberán asegurar y garantizar el cumplimiento por parte de los destinatarios últimos de las ayudas no solo de los requisitos previstos en este real decreto sino también de las obligaciones contempladas para los beneficiarios de subvenciones en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, su reglamento de desarrollo, así como la normativa de la Unión Europea aplicable para la certificación de los fondos europeos. Asimismo, deberán garantizar que los destinatarios últimos presentan la

documentación exigida en este real decreto y, complementariamente, la que figure en sus respectivas convocatorias.

4. La resolución definitiva del procedimiento de concesión de la ayuda corresponde a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, una vez comprobado el cumplimiento íntegro de las condiciones y requisitos establecidos y de la documentación aportada.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses contados desde la fecha de presentación de la solicitud. En caso de no haberse recibido resolución en dicho plazo, se entenderá desestimada la solicitud. La resolución que se adopte por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrá ser recurrida en la forma establecida en las respectivas convocatorias.

Cuando la actuación propuesta requiera proyecto y la solicitud incluya inicialmente solo la memoria, el órgano competente podrá dictar resolución de concesión de ayuda sujeta expresamente a la condición resolutoria de que, en un plazo máximo de tres meses desde la notificación de la resolución de concesión, se aporte el proyecto de la actuación a realizar correspondiente a la ayuda concedida.

6. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en las viviendas que se acojan a las ayudas de este programa no podrá exceder de doce meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

7. La justificación por parte de los destinatarios últimos de la ejecución de las actuaciones objeto de ayuda deberá realizarse ante el órgano Instructor en un plazo máximo de tres meses desde la finalización de las actuaciones. Para ello, el destinatario último de las ayudas deberá aportar la documentación requerida por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en sus respectivas convocatorias para cada actuación subvencionable.

8. Si el ahorro de consumo de energía primaria no renovable o de demanda global de calefacción y refrigeración, finalmente obtenido por comparación entre los certificados de eficiencia energética del edificio antes y después de la actuación, realizados ambos con el mismo programa reconocido de certificación, resultará inferior a lo establecido en el artículo 43 de este real decreto, o no se cumpliera cualquier otra exigencia de las establecidas en este real decreto, la ayuda sería revocada.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de las ayudas del programa, en cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el incumplimiento de los hitos, objetivos, plazos, o cualquier otro aspecto de la normativa que esté vinculada al PRTR, conforme al artículo 7. Séptima de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado será causa de inicio de procedimiento de reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora, desde el momento del pago de la subvención, aplicándose el procedimiento de reintegro regulado en el capítulo II del título II de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

9. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla llevarán a cabo un procedimiento de control que permita verificar y validar administrativamente el coste declarado por los destinatarios últimos de las ayudas, así como establecer un conjunto representativo de actuaciones y operaciones realizadas y verificar su consecución.

En caso de que el destinatario último de las ayudas no cumpliera con la obligación de justificación establecida en el precedente apartado no se pagará la subvención y se declarará la pérdida del derecho al cobro de esta, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, utilizando, para ello, el procedimiento previsto en el artículo 42 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

10. Las solicitudes se dirigirán a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla donde estén ubicadas las actuaciones, conforme al procedimiento que establezcan en sus respectivas convocatorias e irán acompañadas de la documentación que se requiera en las misma, que incluirá al menos la que se relaciona a continuación:

a) Datos del solicitante, indicando apellidos y nombre o razón social, NIF. En el caso de que el solicitante sea un agente o gestor de la rehabilitación, deberá presentar el acuerdo del destinatario último de las ayudas que le faculte y autorice a actuar como tal.

b) En su caso, datos del representante, indicando apellidos y nombre, NIF, así como la acreditación de la representación que ostenta, conforme a la normativa específica de aplicación.

c) Datos de la vivienda donde se realizan las actuaciones de mejora: domicilio y referencia catastral.

d) Proyecto de la actuación a realizar o memoria justificativa de la actuación, que deberán contar con la conformidad del destinatario último. En el caso de que sea una memoria, la documentación mínima será: descripción, presupuesto desglosado y planos. Incluirá, asimismo, la cuantía de la ayuda solicitada

e) Certificado de eficiencia energética de la vivienda en su estado actual, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y registrado en el registro del órgano competente de la comunidad autónoma o solicitud del registro cuando así lo permita la correspondiente convocatoria, y Certificado de eficiencia energética obtenido considerando realizadas las actuaciones previstas, realizado con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado previo a la intervención, suscrito por técnico competente, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de la ayuda.

f) **(Suprimida)**

g) Reportaje fotográfico, preferentemente en color, de los elementos objeto de ayuda antes de la actuación.

11. La presentación de la solicitud y de esta documentación comporta la aceptación incondicionada de las bases establecidas en el presente real decreto, incluido lo dispuesto en la resolución por la que se convoquen las subvenciones.

La documentación que acompañe la presentación de la solicitud deberá incluir una evaluación favorable de adecuación o, en su caso, una declaración responsable del cumplimiento del principio de «no causar un perjuicio significativo al medio ambiente» en el sentido establecido en el apartado 6 del artículo 2 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021 por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.»

12. La justificación por parte de los destinatarios últimos de las ayudas de la ejecución de las actuaciones objeto de ayuda deberá realizarse ante el órgano instructor a través de la presentación de la documentación que, con carácter general, figura a continuación, sin perjuicio de la documentación complementaria que pudieran requerir en sus respectivas convocatorias:

a) Memoria de actuación justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión de la subvención, conforme a lo exigido por estas bases y la resolución de concesión de la ayuda, con indicación de las actividades realizadas y de los resultados obtenidos. Esta memoria será realizada y suscrita por un técnico titulado competente, indicando así mismo la fecha de conclusión de las actuaciones. En la misma se hará constar el cumplimiento de la normativa de obligado cumplimiento que le sea de aplicación.

b) Certificado de eficiencia energética de la vivienda obtenido una vez realizadas las actuaciones, realizado con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado previo a la intervención, suscrito por técnico competente, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de la ayuda, y registrado en el registro del órgano competente de la comunidad o ciudad autónoma.

c) Certificado de la instalación térmica, en su caso, suscrito por el director de la instalación o instalador autorizado, registrado en el órgano competente de la Comunidad Autónoma de acuerdo con el RITE.

d) Documentación fotográfica de las obras ejecutadas, preferentemente en color.

e) Justificantes de gasto y pago de la actuación llevada a cabo.

f) En su caso, declaración responsable que incluya detalle de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

13. El órgano competente para ordenar e instruir los procedimientos de concesión de ayudas será el que determinen las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en sus respectivas convocatorias. Corresponderá al órgano instructor la

comprobación de que las solicitudes cumplen debidamente los requisitos exigidos. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán decidir si gestionan las ayudas directamente o a través de una entidad colaboradora, que deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 7 de este real decreto.

14. En la Instrucción del procedimiento, los órganos competentes de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla velarán por respetar las normas de subvención nacionales que pudieran afectar a la cofinanciación con fondos europeos de las ayudas que se otorguen en el marco de este real decreto.

15. El órgano competente para la resolución del procedimiento de concesión de ayudas será el que determine cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla en su respectiva convocatoria.

16. Toda referencia en cualquier medio de difusión a la actuación objeto de las ayudas deberá cumplir con los requisitos que figuren en el Manual de Imagen del Programa que estará disponible en la web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (http://www.mitma.es).

**Artículo 46.** *Compatibilidad de las ayudas.*

1. Los destinatarios últimos de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrios o con las del programa de rehabilitación integral de edificios, siempre y cuando quede acreditado que no se subvenciona el mismo coste. En estos casos, tanto en la solicitud de la ayuda como en el procedimiento de verificación, se hará constar expresamente, mediante declaración responsable, que no se ha solicitado ayuda para la misma actuación en los programas antes citados.

En todo caso, en la consecución de los hitos y objetivos establecidos en la Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, vinculados con el desarrollo de este programa se considerarán exclusivamente las actuaciones financiadas a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España.

2. Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que establece que la ayuda concedida en el marco del Mecanismo se sumará a la proporcionada con arreglo a otros programas e instrumentos de la Unión, precisando que las reformas y los proyectos de inversión podrán recibir ayuda de otros programas e instrumentos de la Unión siempre que dicha ayuda no cubra el mismo coste, evitando la doble financiación entre programas del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y, así como con otros instrumentos de la Unión.

**Artículo 47.** *Abono de las ayudas.*

1. Comprobada la ejecución de la actuación por parte del destinatario último de las ayudas, así como la entrega de toda la documentación, el órgano competente de las respectivas comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla ordenará el pago de la subvención, con expresa referencia a la procedencia de los fondos, mencionando al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

2. Las comunidades autónomas podrán establecer en sus convocatorias la posibilidad de dotar anticipos a los destinatarios finales que así lo soliciten, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que dichos anticipos no superen el importe total de la ayuda que se vaya a conceder al beneficiario.

b) Que dichos anticipos se destinen exclusivamente a cubrir gastos de la actuación objeto de subvención y se justifiquen adecuadamente.

c) Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.3 del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, los destinatarios últimos de estos anticipos acrediten que se encuentran al corriente del pago de las obligaciones de reembolso de cualesquiera otros anticipos

concedidos anteriormente con cargo a los créditos específicamente consignados para la gestión de fondos europeos en los Presupuestos Generales del Estado. Corresponderá a las comunidades autónomas comprobar el cumplimiento de tales condiciones con anterioridad al pago, exigiendo, cuando no pueda acreditarse de otro modo, una declaración responsable del destinatario último o certificación del órgano competente si este fuere una administración pública.

Estos anticipos no tendrán que ser objeto de garantía por parte del destinatario último, salvo que así se establezca en las correspondientes convocatorias.

**Artículo 48.** *Plazo para la ejecución y justificación de las actuaciones correspondientes al programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.*

Las actuaciones objeto de financiación a través de este Programa deberán estar finalizadas antes del día 30 de junio de 2026.

La documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención deberá ser aportada al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con anterioridad al 31 de diciembre de 2026.

**Artículo 49.** *Documentación justificativa de las actuaciones correspondientes al programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.*

1. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención:

a) Certificado expedido y suscrito por el director general competente en materia de vivienda, urbanismo o de rehabilitación edificatoria en su caso, de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que certifique la finalización completa de las actuaciones objeto de la subvención con pronunciamiento expreso de su realización conforme a las exigencias de este real decreto. En este certificado se relacionarán los importes de la inversión efectivamente ejecutada por partidas y los importes correspondientes a las ayudas recibidas, acreditando la veracidad en términos contables y presupuestarios.

b) Verificación de la mejora en términos de eficiencia energética. La verificación de la reducción del consumo de energía primaria no renovable y la reducción de la demanda global de calefacción y refrigeración, según corresponda, se realizará tanto ex ante como ex post, mediante la comparación del certificado de eficiencia energética de la vivienda antes y después de la actuación, realizados ambos con el mismo programa reconocido de certificación y firmados por el técnico competente. En el resto de los casos, también deberá realizarse la certificación energética antes y después de la actuación. Estos certificados, regulados por el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, deben estar registrados en el órgano competente de la comunidad autónoma que también realiza su inspección y control, y serán emitidos por técnicos competentes. Se deberá incluir los porcentajes de contribución al etiquetado verde y digital a los que darían cumplimiento los proyectos y remitir la documentación justificativa, haciendo hincapié en el cumplimiento de la normativa europea y nacional aplicable, especialmente, en materia de fraude, conflictos de intereses, corrupción, doble financiación y ayudas de Estado.

2. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá exigir la presentación de cualesquiera otros informes o documentos justificativos que, de acuerdo con la normativa europea o nacional, resulten exigibles en el marco del PRTR, así como el suministro de información que sea solicitada para dar cumplimiento al adecuado sistema de gestión y seguimiento del plan, informando de lo que sea preciso para alimentar dicho sistema y las aplicaciones informáticas que la normativa nacional o europea prevea para la gestión, el seguimiento y control de la financiación y los objetivos.

CAPÍTULO VI

**Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación**

**Artículo 50.** *Objeto del programa.*

1. El objeto de este programa es el impulso a la implantación y generalización del Libro de edificio existente para la rehabilitación, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión, así como el desarrollo de proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios de acuerdo con los límites establecidos, con el propósito de activar la demanda de una rehabilitación energética significativa y de alta calidad en los edificios, que permita cumplir los objetivos europeos e impulse la actividad de este sector de actividad en el medio y largo plazo.

2. El Libro contendrá, de manera detallada, los aspectos relacionados en el anexo I, que se refieren a la siguiente información:

a) Bloque I:

1.º Características constructivas del edificio, su estado de conservación y mantenimiento y las deficiencias constructivas funcionales, de seguridad y de habitabilidad observadas.

2.º El comportamiento energético del edificio, mediante el Certificado de Eficiencia Energética, firmado por el técnico competente.

3.º Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones,

b) Bloque II:

1.º El diagnóstico del potencial de mejora de las prestaciones del edificio, en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE, y

2.º Un Plan de actuaciones para la renovación del edificio que permita alcanzar su optimo nivel de mejora, mediante una intervención, en su caso, por fases priorizada y valorada económicamente.

El plan de actuaciones deberá incluir específicamente medidas o conjuntos de medidas que permiten alcanzar un ahorro en consumo de energía primaria no renovable superior al 30 %, indicando ahorro estimado en cada caso. Se plantearán medidas o conjuntos de medidas para cada uno de los tres niveles establecidos en los artículos 15 y 34 de este real decreto, para la cuantificación de las ayudas en los programas 1 y 3, reducción del consumo de energía primaria entre el 30 % y el 45 %, entre el 45 % y el 60 %, y superior al 60 %.

3. Cuando, en el municipio o en la comunidad autónoma en que se sitúa el edificio objeto de este Libro, exista normativa que desarrolle un modelo propio de Inspección Técnica de Edificios, de Informe de Evaluación del Edificio o un instrumento análogo, que incluya todos los aspectos que forman parte del anexo I, se admitirá dicho modelo en sustitución de este, siempre que esté suscrito por técnico competente, se haya cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación y esté actualizado de conformidad con la misma. En los casos en que la información que aporten sólo responda parcialmente al anexo I, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto.

4. En el caso de proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios, la actuación propuesta debe cumplir los requisitos establecidos en el artículo 33 de este real decreto para poder ser considerada como actuación subvencionable dentro del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.

En cumplimiento de los objetivos establecidos en el anexo a la Decisión de Ejecución del Consejo (CID, en sus siglas en inglés), de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, la concesión y ejecución de las ayudas de este programa apoyará al cumplimiento de los siguientes objetivos:

a) Objetivo N.º 27 del CID: finalización de las actuaciones de renovación de viviendas, con un ahorro medio de al menos un 30 % de energía primaria (231.000 actuaciones de renovación en, al menos, 160.000 viviendas únicas), el cuarto trimestre de 2023.

b) Objetivo N.º 29 del CID: finalización de las actuaciones de renovación de viviendas, con un ahorro medio de al menos un 30 % de energía primaria (510.000 actuaciones de renovación en, al menos, 355.000 viviendas únicas), el segundo trimestre de 2026.

**Artículo 51.** *Destinatarios últimos.*

1. Podrán ser destinatarios últimos de las ayudas de este programa:

a) Los propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser destinatarios últimos, también, las administraciones públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles.

b) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal o equivalente en normas forales de aplicación.

c) Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

d) Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal o equivalente en normas forales de aplicación.

2. Los destinatarios últimos de las ayudas podrán ceder el cobro de estas al agente o gestor de la rehabilitación mediante el acuerdo a que se refiere el artículo 8.3 de este real decreto.

3. Los destinatarios últimos, o en su caso el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellos, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, en los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación sobre propiedad horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios no pudiera percibir la ayuda por alguna otra causa legal, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

**Artículo 52.** *Requisitos de los edificios objeto de las actuaciones subvencionables.*

1. Los edificios objeto de las actuaciones subvencionables a través de este programa deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizados antes del año 2000.

b) Que al menos el 50 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda.

2. Los dos requisitos antes citados se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

3. El proyecto incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Al menos el 70 % (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista

europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

b) Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.

4. Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.

**Artículo 53.** *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de la subvención para Libros del edificio existente para la rehabilitación será la obtenida de la siguiente forma:

a) En caso de viviendas unifamiliares y edificios plurifamiliares de hasta 20 viviendas: 700 euros, más una cantidad de 60 euros por vivienda.

b) En caso de edificios plurifamiliares de más de 20 viviendas: 1.100 euros, más una cantidad de 40 euros por vivienda, con una cuantía máxima de subvención de 3.500 euros.

Si no se dispone de la Inspección Técnica del Edificio, del Informe de Evaluación del Edificio o documento análogo, la ayuda podrá incrementarse hasta en un 50 %.

2. En el supuesto de proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios la cuantía máxima de la subvención será la obtenida de la siguiente forma:

a) En caso de viviendas unifamiliares y edificios plurifamiliares de hasta 20 viviendas: 4.000 euros, más una cantidad de 700 euros por vivienda.

b) En caso de edificios plurifamiliares de más de 20 viviendas: 12.000 euros, más una cantidad de 300 euros por vivienda, con una cuantía máxima de subvención de 30.000 euros.

3. El coste de estas actuaciones se corresponde con el campo de intervención 025 «Renovación de la eficiencia energética de los inmuebles existentes, proyectos de demostración y medidas de apoyo» del anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021.

4. La cuantía de la ayuda no podrá superar en ningún caso el coste total, excluidos los impuestos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

**Artículo 54.** *Procedimiento de concesión de las ayudas.*

1. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla realizarán convocatorias de ayudas de este programa, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el diario oficial que corresponda. Las licitaciones que estén vinculadas a los proyectos objeto de subvención, deberán publicarse en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. Así mismo, cuando se trate de contratos subvencionados sujetos a regulación armonizada en el sentido definido por el artículo 23 de la Ley 9/2017, además de publicarse en la Plataforma de Contratos del Sector Público, resultará de aplicación, con

carácter general y siempre de acuerdo a las particularidades de dichas licitaciones, lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

El plazo de presentación de solicitudes será establecido en la correspondiente convocatoria.

Las actuaciones objeto de ayuda serán seleccionadas por riguroso orden de presentación de las solicitudes correspondientes hasta el agotamiento de los fondos.

2. Las ayudas concedidas a aquellos destinatarios finales que sean empresas o desarrollen actividad comercial o mercantil, y les sea de aplicación la normativa de ayudas de estado, para la realización de inversiones destinadas a medidas de eficiencia energética y para la promoción de la energía procedente de fuentes renovables, estarán sometidas a los requisitos y límites establecidos en el Reglamento (UE) n.º 651/2014 de la Comisión, de 17 de junio de 2014, por el que se declaran determinadas categorías de ayudas compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado y en el Reglamento (UE) n ° 1407/2013 de la Comisión, de 18 de diciembre de 2013, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas de minimis. Así mismo, en su caso, será de aplicación lo establecido en el «Marco Nacional Temporal relativo a las medidas de ayuda a empresas y autónomos consistentes en subvenciones directas, anticipos reembolsables, ventajas fiscales, garantías de préstamos y bonificaciones de tipos de interés en préstamos destinadas a respaldar la economía en el contexto del actual brote de covid-19».

A los efectos de respetar los límites máximos de las ayudas establecidas por la normativa de la Unión Europea, los destinatarios últimos de las ayudas deberán presentar declaración responsable relativa a todas las ayudas concedidas, especificando el cumplimiento de los límites establecidos. Asimismo, deberán presentar declaración responsable de que la empresa no está en crisis de acuerdo con la definición de «empresa en crisis» que se establece en el apartado 18 del artículo 2 del Reglamento (UE) n.º 651/2014, de 17 de junio de 2014.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán realizar un seguimiento detallado y particularizado del presupuesto recibido, que permita verificar el cumplimiento de los límites, condiciones e intensidades de ayuda a otorgar establecidos por la normativa europea de ayudas de estado, aplicando asimismo cualquier norma o reglamentación que resulte aplicable para la gestión y ejecución tanto al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, como al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

3. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, a través de sus respectivas convocatorias, deberán asegurar y garantizar el cumplimiento por parte de los destinatarios últimos de las ayudas no solo de los requisitos previstos en este real decreto sino también de las obligaciones contempladas para los beneficiarios de subvenciones en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, su reglamento de desarrollo, así como la normativa de la Unión Europea aplicable para la certificación de los fondos europeos. Asimismo, deberán garantizar que los destinatarios últimos presentan la documentación exigida en este real decreto y, complementariamente, la que figure en sus respectivas convocatorias.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de las ayudas del programa, en cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el incumplimiento de los hitos, objetivos, plazos, o cualquier otro aspecto de la normativa que esté vinculada al PRTR, conforme al artículo 7. Séptima de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado será causa de inicio de procedimiento de reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora, desde el momento del pago de la subvención, aplicándose el procedimiento de reintegro regulado en el capítulo II del título II de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

4. La resolución definitiva del procedimiento de concesión de la ayuda corresponde a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, una vez comprobado el

cumplimiento íntegro de las condiciones y requisitos establecidos y de la documentación aportada en cada solicitud.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses contados desde la fecha de presentación de la solicitud. En caso de no haberse recibido resolución en dicho plazo, se entenderá desestimada la solicitud. La resolución que se adopte por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrá ser recurrida en la forma establecida en las respectivas convocatorias.

Cuando en la solicitud se aporte únicamente la memoria justificativa, el órgano competente podrá dictar resolución de concesión de ayuda sujeta expresamente a la condición resolutoria de que, en un plazo máximo de tres meses desde la notificación de la resolución de concesión, se aporte el Libro o el proyecto, según corresponda, así como el resto de la documentación que estuviera condicionada a la redacción de este. Este libro o proyecto deberá contar con la conformidad del destinatario último.

6. Las solicitudes se dirigirán a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla donde estén ubicadas las actuaciones, conforme al procedimiento que establezcan en sus respectivas convocatorias e irán acompañadas de la documentación requerida en las mismas, que incluirá al menos la que se relaciona a continuación:

a) Datos del solicitante, indicando apellidos y nombre o razón social, y NIF. En el caso de que el solicitante sea un agente o gestor de la rehabilitación, deberá presentar el acuerdo del destinatario último de las ayudas que le faculte y autorice a actuar como tal.

b) En su caso, datos del representante, indicando apellidos y nombre, NIF, así como la acreditación de la representación que ostenta, conforme a la normativa específica de aplicación.

c) Datos del edificio o edificios objeto del Libro o del proyecto, según corresponda, domicilios y referencias catastrales.

d) Número de viviendas y en su caso locales del edificio objeto del Libro o proyecto, según corresponda, con indicación de su superficie construida, y número de alturas incluida la planta baja.

e) Libro del edificio existente para la rehabilitación o proyecto técnico de rehabilitación integral del edificio, según corresponda, que deberán contar con la conformidad del destinatario último.

En el caso de libros del edificio existente para la rehabilitación, en la solicitud puede inicialmente presentarse de forma alternativa una memoria que incluya los datos generales del edificio objeto del encargo y la cuantía de la ayuda solicitada.

En el caso de proyectos técnicos de rehabilitación integral del edificio, en la solicitud puede inicialmente presentarse de forma alternativa una memoria justificativa de la actuación propuesta. La documentación mínima de esta memoria será descripción, presupuesto desglosado por ámbitos de actuación y planos. Asimismo, en la documentación del proyecto de actuación o en la memoria justificativa de la actuación, según corresponda, se incluirá el ahorro de consumo de energía primaria no renovable estimado con respecto a la situación inicial y la cuantía de la ayuda solicitada.

f) Certificado de eficiencia energética del edificio existente en su estado actual, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y registrado en el registro del órgano competente de la comunidad autónoma, o solicitud del registro cuando así lo permita la correspondiente convocatoria.

g) En el caso de proyectos técnicos de rehabilitación integral del edificio, Certificado de eficiencia energética de proyecto, incluyendo las actuaciones contempladas en el mismo, realizado con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado de eficiencia energética del edificio existente en su estado actual, suscrito por técnico competente.

h) En su caso, copia del acta o certificado del secretario o administrador con el acuerdo de la comunidad, de las comunidades de propietarios debidamente agrupadas, o de la asamblea de la cooperativa, por el que se aprueba la realización del Libro de edificio existente para la rehabilitación o del proyecto técnico de rehabilitación integral del edificio, según corresponda, objeto de las ayudas.

i) En su caso, copia del acta o certificado del secretario o administrador, donde conste el nombramiento del representante autorizado para solicitar la subvención.

j) En el caso de proyectos técnicos de rehabilitación integral del edificio, reportaje fotográfico, preferentemente en color, de todas aquellas zonas que se vayan a ver afectadas por el mismo, así como de la fachada principal del edificio.

k) Una evaluación favorable de adecuación o, en su caso, una declaración responsable del cumplimiento del] principio de «no causar un perjuicio significativo al medio ambiente» en el sentido establecido en el apartado 6 del artículo 2 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021 por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

7. La presentación de esta documentación comporta la aceptación incondicionada de las bases establecidas en el presente real decreto, incluido lo dispuesto en la resolución por la que se convoquen las subvenciones.

8. El órgano competente para ordenar e instruir los procedimientos de concesión de ayudas será el que determinen las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en sus respectivas convocatorias. Corresponderá al órgano instructor la comprobación de que las solicitudes cumplen debidamente los requisitos exigidos. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán decidir si gestionan las ayudas directamente o a través de una entidad colaboradora, que deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 7 de este real decreto.

9. El órgano competente para la resolución del procedimiento de concesión de ayudas será el que determine cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla en su respectiva convocatoria.

10. Toda referencia en cualquier medio de difusión a la actuación objeto de las ayudas deberá cumplir con los requisitos que figuren en el Manual de Imagen del Programa que estará disponible en la web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (http://www.mitma.es), así como lo establecido en medidas de publicidad en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021 por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

En su caso, además, deberá cumplir con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, respecto a las obligaciones de publicidad de las ayudas objeto de este real decreto.

**Artículo 55.** *Compatibilidad de las ayudas.*

1. Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que establece que la ayuda concedida en el marco del Mecanismo se sumará a la proporcionada con arreglo a otros programas e instrumentos de la Unión, precisando que las reformas y los proyectos de inversión podrán recibir ayuda de otros programas e instrumentos de la Unión siempre que dicha ayuda no cubra el mismo coste, evitando la doble financiación entre programas del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y, así como con otros instrumentos de la Unión.

2. En concreto las subvenciones otorgadas en este programa serán compatibles con las ayudas reguladas en el programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, edificio y en el programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética en viviendas.

**Artículo 56.** *Abono de las ayudas.*

1. Comprobada la justificación de la actuación por parte del destinatario último de las ayudas, así como la entrega de toda la documentación, el órgano competente de las respectivas comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla ordenará el pago de la subvención, con expresa referencia a la procedencia de los fondos, mencionando al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

2. Las comunidades autónomas podrán establecer en sus convocatorias la posibilidad de dotar anticipos a los destinatarios finales que así lo soliciten, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que dichos anticipos no superen el importe total de la ayuda que se vaya a conceder al beneficiario.

b) Que dichos anticipos se destinen exclusivamente a cubrir gastos de la actuación objeto de subvención y se justifiquen adecuadamente.

c) Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.3 del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, los destinatarios últimos de estos anticipos acrediten que se encuentran al corriente del pago de las obligaciones de reembolso de cualesquiera otros anticipos concedidos anteriormente con cargo a los créditos específicamente consignados para la gestión de fondos europeos en los Presupuestos Generales del Estado. Corresponderá a las comunidades autónomas comprobar el cumplimiento de tales condiciones con anterioridad al pago, exigiendo, cuando no pueda acreditarse de otro modo, una declaración responsable del destinatario último o certificación del órgano competente si este fuere una administración pública.

Estos anticipos no tendrán que ser objeto de garantía por parte del destinatario último, salvo que así se establezca en las correspondientes convocatorias.

**Artículo 57.** *Plazo para la ejecución y justificación de las actuaciones.*

Las actuaciones que obtengan subvención de este programa habrán de estar finalizadas antes de 30 de junio de 2026.

La documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención deberá ser aportada al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con anterioridad al 31 de diciembre de 2026.

**Artículo 58.** *Justificación de las subvenciones por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.*

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención un Certificado expedido y suscrito por el director general competente en materia de vivienda, urbanismo o específicamente de rehabilitación edificatoria en su caso, de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que certifique la finalización completa de las actuaciones objeto de la subvención con pronunciamiento expreso de su realización conforme a las exigencias de este real decreto. En este certificado se relacionarán los importes de la inversión efectivamente ejecutada por partidas y los importes correspondientes a las ayudas recibidas, acreditando la veracidad en términos contables y presupuestarios.

Se deberá incluir los porcentajes de contribución al etiquetado verde y digital a los que darían cumplimiento los proyectos y remitir la documentación justificativa, haciendo hincapié en el cumplimiento de la normativa europea y nacional aplicable, especialmente, en materia de fraude, conflictos de intereses, corrupción, doble financiación y ayudas de Estado.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá exigir la presentación de cualesquiera otros informes o documentos justificativos que, de acuerdo con la normativa europea o nacional, resulten exigibles en el marco del PRTR, así como el suministro de información que sea solicitada para dar cumplimiento al adecuado sistema de gestión y seguimiento del plan, informando de lo que sea preciso para alimentar dicho sistema y las aplicaciones informáticas que la normativa nacional o europea prevea para la gestión, el seguimiento y control de la financiación y los objetivos.

## CAPÍTULO VII

## Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes

**Artículo 59.** *Objeto del programa.*

1. El objeto de este programa es el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible,

mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública, tanto de administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, como de empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso de acuerdo con las condiciones previstas en este programa.

2. Estas promociones podrán ser financiadas en su totalidad por los promotores públicos si bien, prioritariamente, deberán promoverse fórmulas de colaboración público-privada que optimicen la utilización de los fondos públicos.

En cumplimiento de los objetivos establecidos en el anexo a la Decisión de Ejecución del Consejo (CID, en sus siglas en inglés), de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, la concesión y ejecución de las ayudas de este programa apoyará específicamente el cumplimiento del Objetivo N.º 31 del CID: Nuevas viviendas construidas para alquiler social o a precios asequibles que cumplan los criterios de eficiencia energética (20.000 viviendas), el segundo trimestre de 2026.

**Artículo 60.** *Requisitos de los edificios objeto de las actuaciones.*

1. Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, que se destinen al alquiler social o cesión en uso durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 50 años. Solo se considerarán objeto de este programa las actuaciones de rehabilitación que supongan un incremento del parque público de vivienda en alquiler asequible.

El destino por un plazo de al menos 50 años al arrendamiento social o a precio asequible deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Este plazo se computará desde la fecha de la calificación definitiva, disposición o resolución que fije las condiciones de arrendamiento con establecimiento de rentas máximas, expedida por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.

2. Para poder obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa, los edificios que se construyan o rehabiliten deberán tener un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla 60.1, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación. Estos valores límite suponen una reducción del 20 % con respecto a los establecidos en la sección HE0 del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del CTE, para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda.

*Tabla 60.1 Valor límite $C_{ep,nren,lim}$*

| | $C_{ep,nren,lim}$ [kWh/m²·año] | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | α | A | B | C | D | E |
| Territorio peninsular. | ≤ 16,0 | ≤ 20,0 | ≤ 22,4 | ≤ 25,6 | ≤ 30,4 | ≤ 34,4 |
| Territorio extrapeninsular (Illes Balears, Canarias, Ceuta y Melilla). | ≤ 20,0 | ≤ 25,0 | ≤ 28,0 | ≤ 32,0 | ≤ 38,0 | ≤ 43,0 |

En los edificios objeto de este programa se deben cumplir los siguientes requisitos:

a) El proyecto incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se cumplirán las siguientes condiciones:

1.º Al menos el 70 % (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de

acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

2.º Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.

b) Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.

c) Retirar del edificio o ámbito de actuación aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

**Artículo 61.** *Destinatarios últimos de las ayudas.*

Podrán ser destinatarios últimos de estas ayudas las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas al menos en un 50 por ciento por las administraciones públicas, pudiendo desarrollarse las actuaciones mediante fórmulas de colaboración público-privada a través de derecho de superficie, concesión administrativa, o negocios jurídicos análogos.

En el supuesto de actuaciones mediante fórmulas de colaboración público-privadas podrá ser destinatario último las propias administraciones públicas, organismos o entidades en los términos indicados en el párrafo anterior atendiendo al carácter de las ayudas de aportación destinada a viabilizar el desarrollo de las actuaciones, o bien, podrá tener la consideración de destinatario último de las ayudas la empresa o entidad privada que resulte adjudicataria del derecho de superficie, de la concesión administrativa, o del negocio jurídico análogo del que se trate, en el marco del procedimiento establecido en la legislación y normativa de aplicación.

**Artículo 62.** *Procedimiento de concesión de las ayudas.*

1. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las propuestas de actuaciones que pretendan financiar con cargo al programa. Esta propuesta irá acompañada de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad técnica y económica. Esta memoria se pronunciará expresamente sobre la consecución de los objetivos en términos de consumo de energía primaria no renovable.

2. La financiación de actuaciones de este programa requerirá la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las comunidades autónomas y el ayuntamiento o ayuntamientos correspondientes cuando el suelo afectado sea de su titularidad, salvo en el caso de las ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la ciudad de que se trate. El acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento podrá incluir varios suelos simultáneamente, incluso situados en diferentes términos municipales, cuando así convenga para una mayor eficacia en la promoción de las viviendas.

3. Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda se podrán conceder de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad o ciudad autónoma.

La conveniencia del procedimiento de concesión directa deberá ser recogido expresamente en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento.

Cuando así lo decida, la comunidad autónoma, Ceuta o Melilla, podrá ejecutar directamente las actuaciones a través de los instrumentos jurídicos que correspondan.

Asimismo, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán convocar procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente, mientras exista disponibilidad de recursos económicos, se asegure la finalización de las actuaciones y se garantice el cumplimiento de las obligaciones y requerimientos específicos que conlleva la ejecución de actuaciones vinculadas al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, conforme a su marco regulatorio.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán publicar la normativa reguladora del programa en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el diario oficial que corresponda. Las licitaciones que estén vinculadas a los proyectos objeto de subvención, deberán publicarse en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. Así mismo, cuando se trate de contratos subvencionados sujetos a regulación armonizada en el sentido definido por el artículo 23 de la Ley 9/2017, además de publicarse en la Plataforma de Contratos del Sector Público, resultará de aplicación, con carácter general y siempre de acuerdo a las particularidades de dichas licitaciones, lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

4. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de las ayudas del programa, en cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el incumplimiento de los hitos, objetivos, plazos, o cualquier otro aspecto de la normativa que esté vinculada al PRTR, conforme al artículo 7. Séptima de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado será causa de inicio de procedimiento de reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora, desde el momento del pago de la subvención, aplicándose el procedimiento de reintegro regulado en el capítulo II del título II de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

5. Los órganos concedentes de las ayudas fomentarán, como criterios de valoración en la adjudicación de las ayudas, la calidad arquitectónica de los proyectos y que estos minimicen el impacto ambiental, utilizando materiales y soluciones constructivas de bajo impacto. En el caso de que el proyecto de arquitectura sea licitado de forma independiente a las obras por administraciones o entidades públicas, la adjudicación se podrá realizar conforme al procedimiento establecido en los artículos 183 a 187 de la Ley de contratos del Sector Público, de conformidad con lo previsto en la misma. Así mismo, cuando se trate de contratos subvencionados sujetos a regulación armonizada en el sentido definido por el artículo 23 de la Ley 9/2017, además de publicarse en la Plataforma de Contratos del Sector Público, resultará de aplicación, con carácter general y siempre de acuerdo a las particularidades de dichas licitaciones, lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

**Artículo 63.** *Compatibilidad de las ayudas.*

Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que establece que la ayuda

concedida en el marco del Mecanismo se sumará a la proporcionada con arreglo a otros programas e instrumentos de la Unión, precisando que las reformas y los proyectos de inversión podrán recibir ayuda de otros programas e instrumentos de la Unión siempre que dicha ayuda no cubra el mismo coste, evitando la doble financiación entre programas del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y, así como con otros instrumentos de la Unión.

En todo caso, en la consecución de los hitos y objetivos establecidos en la Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, vinculados con el desarrollo de este programa se considerarán exclusivamente las actuaciones financiadas a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España.

**Artículo 64.** *Actuaciones subvencionables.*

Serán actuaciones subvencionables aquellas necesarias para llevar a cabo la construcción de nuevas viviendas o la rehabilitación de edificios con uso distinto a vivienda que se destinen al alquiler social, siempre que supongan un incremento del parque público de vivienda en alquiler asequible, y cumplan las condiciones y requisitos establecidos en este programa.

**Artículo 65.** *Cuantía de la ayuda.*

1. Los promotores de las viviendas públicas, incluso procedentes de la rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar los 50.000 euros por vivienda, sin que en ningún caso pueda exceder del coste de las actuaciones subvencionables.

2. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate. Se incluye el coste de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. No se consideran costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial

El coste de estas actuaciones se corresponde con el campo de intervención 025ter «Construcción de nuevos edificios energéticamente eficientes» del anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021.

**Artículo 66.** *Limitación del precio del alquiler.*

1. El precio del alquiler de las viviendas deberá figurar en la resolución de concesión de la ayuda, y estará limitado según los criterios establecidos en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, que deberá establecer el precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de vivienda y, en su caso, la cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.

El precio de alquiler establecido será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización de dicho precio de conformidad con la legislación específica de aplicación.

2. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

**Artículo 67.** *Pago de la ayuda al destinatario último.*

1. El abono de la subvención al destinatario último podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, el destinatario último deberá acreditar la titularidad pública del suelo o del edificio a rehabilitar,

así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en la resolución de concesión, en el marco de lo previsto en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento.

2. En caso de que a 30 de junio de 2026 no se hubiesen cumplido los requisitos establecidos para la ejecución de las actuaciones, la cuantía de la subvención será la resultante de la aplicación de los criterios del programa sobre las viviendas efectivamente finalizadas, debiendo devolverse los recursos que en concepto de anticipo o abonos a cuenta se hubiesen entregado que correspondan a actuaciones no finalizadas en dicho plazo. Para ello, deberá acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos de las actuaciones subvencionables:

a) Estar finalizadas, lo que se acreditará con la aportación del certificado final de obra.

b) Tener el Certificado de eficiencia energética de edificio terminado, firmado por el técnico competente y debidamente registrado.

c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 60 de este reglamento.

**Artículo 68.** *Arrendatarios.*

1. Las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas a personas que vayan a tener su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, priorizando siempre el criterio social.

2. La comisión bilateral de seguimiento, a propuesta de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, limitará, para cada edificio o vivienda de la actuación, los ingresos máximos que los titulares del contrato de arrendamiento deban tener, en su conjunto. Este umbral recogerá condiciones menos restrictivas para las diferentes categorías de familia numerosa y los distintos tipos de personas con discapacidad.

**Artículo 69.** *Plazo de ejecución de las actuaciones.*

1. Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán estar finalizadas el 30 de junio de 2026.

2. La documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención deberá ser aportada al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con anterioridad al 31 de diciembre de 2026.

**Artículo 70.** *Documentación justificativa.*

1. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención:

a) Certificado expedido y suscrito por el director general competente en materia de vivienda, urbanismo o de rehabilitación edificatoria en su caso, de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que certifique la finalización completa de las actuaciones objeto de la subvención con pronunciamiento expreso de su realización conforme a las exigencias de este real decreto. En este certificado se relacionarán los importes de la inversión efectivamente ejecutada por partidas y los importes correspondientes a las ayudas recibidas, acreditando la veracidad en términos contables y presupuestarios.

b) Certificado de eficiencia energética de edificio terminado firmado por el técnico competente y certificado de la consecución de un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla 60.1, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio, ambos emitidos por técnico competente. Se deberá incluir los porcentajes de contribución al etiquetado verde y digital a los que darían cumplimiento los proyectos y remitir la documentación justificativa, haciendo hincapié en el cumplimiento de la normativa europea y nacional aplicable, especialmente, en materia de fraude, conflictos de intereses, corrupción, doble financiación y ayudas de Estado.

2. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá exigir la presentación de cualesquiera otros informes o documentos justificativos que, de acuerdo con la normativa europea o nacional, resulten exigibles en el marco del PRTR, así como el suministro de información que sea solicitada para dar cumplimiento al adecuado sistema de gestión y

seguimiento del plan, informando de lo que sea preciso para alimentar dicho sistema y las aplicaciones informáticas que la normativa nacional o europea prevea para la gestión, el seguimiento y control de la financiación y los objetivos.

## CAPÍTULO VIII

## Seguimiento, control y evaluación

**Artículo 71.** *Órganos competentes para el seguimiento de los programas de ayuda regulados en este real decreto.*

1. Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo. Corresponderá a la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo el seguimiento de la implantación y la verificación de los resultados de las ayudas de este real decreto, proponiendo al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana cuantas medidas considere oportunas para su mayor eficiencia.

2. Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo. La Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo, constituida por los directores generales competentes en la materia de cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla, y será presidida por el titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y participará en el seguimiento, control y evaluación de las ayudas reguladas en este real decreto, para lo que se convocará al menos semestralmente durante la ejecución de este.

3. Comisión bilateral de seguimiento. La comisión bilateral de seguimiento estará constituida por el Director General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (que la presidirá) y por el titular del órgano competente en la materia de la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

La comisión bilateral de seguimiento velará por el adecuado destino de los fondos transferidos por el Ministerio para la ejecución de las ayudas de este real decreto, pudiendo acordar reajustes en el reparto de la financiación inicialmente previstas en y entre los distintos programas, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en su financiación global, respetando siempre el marco general establecido en este real decreto y sin que las reordenaciones que se acuerden, puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cada año sobre el compromiso presupuestado o adquirido por el Ministerio.

**Artículo 72.** *Seguimiento y control de los programas de ayuda regulados en este real decreto.*

1. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla remitirán la información que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana les solicite con el formato y las condiciones que se establecen en el anexo 2 para realizar el seguimiento de los resultados de los programas regulados en este real decreto.

2. Una vez vencido el semestre natural y antes del último día del mes siguiente remitirán como mínimo los siguientes datos:

a) Número de solicitudes recibidas por cada programa objeto de convocatoria pública, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.

b) El número de destinatarios últimos a los que se les ha concedido las ayudas en cada uno de los programas, desglosado por provincias y municipios, así como el importe de la subvención que le corresponde abonar a cada uno de ellos.

c) Relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación del órgano gestor competente.

d) Para los programas 1,3 y 4, el informe deberá incluir la reducción del consumo de energía primaria no renovable o de demanda conjunta de calefacción y refrigeración, según corresponda, que se prevé conseguir en cada una de las actuaciones en curso y el

conseguido conforme a los resultados de la certificación energética, en las actuaciones ya finalizadas.

Si la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana no recibe o no tiene acceso a la documentación establecida para cada uno de los programas, ni la relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación, podrá paralizar las correspondientes transferencias de nuevos fondos a la/s comunidad/es autónoma/s y las ciudades de Ceuta y Melilla, hasta la recepción completa de dicha información.

También se podrán paralizar las transferencias de fondos cuando la información recibida evidencie incumplimiento de este real decreto, de la resolución de transferencia de crédito correspondiente y, en todo caso, de incumplimiento conforme al ordenamiento jurídico de aplicación.

Asimismo, se podrá exigir la devolución total o parcial de los fondos transferidos de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de este real decreto.

3. La información semestral recibida condicionará el importe de la remisión de nuevos fondos a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla.

Como referencia, el Ministerio solo transferirá nuevos fondos cuando de dicha información se acredite que la comunidad autónoma o la ciudad de Ceuta y Melilla ha adquirido compromiso financiero por un importe igual o superior al 50 % de la totalidad de los fondos transferidos con anterioridad. A tal efecto se entenderá que las comunidades autónomas o la ciudad de Ceuta o Melilla ha adquirido compromiso financiero cuando se publiquen las correspondientes convocatorias de ayuda o en los programas que requieran de la suscripción de un acuerdo de comisión bilateral de seguimiento cuando se suscriba dicho acuerdo.

No obstante, motivadamente la comisión bilateral podrá acordar la transferencia de nuevos fondos cuando así lo aconseje el ritmo de compromiso alcanzado y se garantice la ejecución de los nuevos fondos dentro de los plazos establecidos en cada programa.

En la evaluación correspondiente al primer semestre de 2023, a realizar en el mes de julio de dicho año, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana determinará el importe a redistribuir entre las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla de acuerdo con criterios de eficacia.

**Artículo 73.** *Evaluación de los programas de ayuda regulados en este real decreto.*

Con independencia del seguimiento y control descritos en el artículo anterior, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán presentar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana un informe de evaluación final relativo al desarrollo de los programas de subvenciones en su ámbito territorial en el que se incluirá un resumen de la información por programas, y un análisis de dicha información.

El informe de evaluación final se presentará al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el primer semestre del año 2027.

**Disposición final primera.** *Título competencial.*

Este real decreto se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, en materia de legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las comunidades autónomas de establecer normas adicionales de protección, y sobre las bases del régimen minero y energético, respectivamente.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

## ANEXO I

### Información mínima del Libro del edificio existente para la rehabilitación

En este anexo se relacionan los contenidos mínimos del Libro del edificio existente para la rehabilitación a los efectos de este real decreto.

Con el fin de realizar un adecuado seguimiento y coordinación del programa, y a petición del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, podrán ser requeridos periódicamente informes de seguimiento a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, y principales datos en formato de hoja Excel o CSV para el oportuno tratamiento de sus registros.

*0. Datos Generales*

A. Identificación del edificio:

i. Referencia/s catastral/es.
ii. Localización (Dirección; Municipio; Comunidad Autónoma; Plano de emplazamiento).
iii. Tipo edificio (unifamiliar/plurifamiliar).

B. Datos urbanísticos.
C. Propietario/representante legal de la propiedad.

i. Nombre y Apellidos/Razón social.
ii. NIF.
iii. Domicilio (Dirección; Municipio; Comunidad Autónoma).

D. Técnico redactor del Libro.

i. Nombre y Apellidos/Razón social.
ii. NIF
iii. Domicilio (Dirección; Municipio; Comunidad Autónoma)
iv. Titulación
v. Colegiación (Colegio profesional; N.º colegiado)

*Bloque I*

I.1 Documentación del edificio y su estado de conservación.

a) Informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE), o bien el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) o instrumento análogo, suscrito por técnico competente, cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación, y vigente (o actualizado, si fuera necesario) de conformidad con la misma.

Cuando no exista en el municipio o la comunidad autónoma un modelo para la evaluación de la conservación del edificio desarrollado en la respectiva normativa, se deberá elaborar un informe que contenga, al menos, los siguientes apartados:

A. Datos generales del edificio:

i. Parcela (superficie).
ii. Edificio (tipología; superficie construida; altura; año de construcción; documentación gráfica: planos y fotografías).
iii. Número de plantas (sobre rasante; bajo rasante) y usos secundarios.
iv. Viviendas (número; superficie).
v. Locales (número; superficie).
vi. Aparcamiento (superficie; número de plazas).
vii. Núcleos de comunicación vertical (número; con/sin ascensor).
viii. Archivos gráficos: se incluirá, al menos, plano de emplazamiento y fotografía de la fachada o fachadas.

B. Documentación administrativa (licencias o expedientes).
C. Descripción de los sistemas constructivos del edificio:

i. Cimentación.

ii. Estructura.
iii. Cerramientos verticales y cubiertas.
iv. Instalaciones

D. Estado de conservación:

i. Datos generales de la inspección.
ii. Histórico de inspecciones previas.
iii. Valoración del estado de conservación del edificio:

Cimentación.
Estructura.
Cerramientos verticales y cubiertas.
Instalaciones.

iv. Existencia de peligro inminente.
v. Valoración final del estado de conservación del edificio
vi. Descripción de las deficiencias de conservación del edificio.
vii. Documentación disponible sobre las instalaciones comunes del edificio.

En los casos en que la información que aporten la ITE, el IEE o instrumento análogo, sólo cubra parcialmente estos contenidos, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto.

b) Certificado de Eficiencia Energética firmado por el técnico competente, registrado y vigente, correspondiente al estado actual del edificio en el momento de la redacción del Libro del edificio existente.

c) Adicionalmente, se podrá incluir toda la documentación complementaria disponible que pueda ser recopilada para la descripción del edificio y sus condiciones que se considere relevante, como pueden ser: información gráfica o descriptiva, modelo del edifico (bim/digital twin), planos y secciones, auditorías, informes específicos, etc.

I.2 Manual de uso y mantenimiento.

Incluirá la documentación básica para describir las actuaciones necesarias para garantizar el mantenimiento del edificio, así como su adecuada utilización. Contendrá al menos los siguientes apartados:

a) Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio, incorporando, en su caso, limitaciones de uso (cubiertas o azoteas transitables o no transitables, protecciones...), condiciones de uso de las instalaciones comunes, etc.

b) Plan de conservación y mantenimiento, distinguiendo entre el plan de conservación de los elementos constructivos del edificio (periodicidad de mantenimiento, reposición, incidencias, acopios necesarios...) y el plan de mantenimiento de las instalaciones (periodicidad de mantenimiento, revisiones, reposición, incidencias, inspecciones técnicas...).

c) Registro de incidencias y operaciones de mantenimiento.

d) Contratos de mantenimiento, si los hubiera.

e) Registro de actuaciones en el edificio.

f) Recomendaciones de utilización y buenas prácticas: se incorporarán advertencias y consejos relativos a las distintas viviendas del edificio en función de sus especiales características derivadas de su orientación, condiciones de ventilación, su ubicación en el edificio, sus acabados, etc., que puedan servir como referencia cuando se vayan a realizar actuaciones de forma individual o privativa (sustitución de ventanas, instalación de protecciones solares, aislamiento térmico o acústico de elementos individuales, modificaciones en acabados de suelos que afecten al aislamiento acústico por poder evitar ruidos de impacto en otras viviendas, etc.). Se podrán aportar referencias a guías de conservación y mantenimiento existentes.

*Bloque II*

II.1 Potencial de mejora de las prestaciones del edificio.

Se realizará el estudio del potencial de mejora del edifico partiendo del análisis de sus prestaciones en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE. Complementariamente, el informe podrá contener también un diagnóstico sobre otras exigencias como digitalización, sostenibilidad, ciclo de vida, etc.

A. Seguridad de utilización y accesibilidad:

i. Condiciones funcionales del edificio.
ii. Dotación de elementos.
iii. Dotación y características de la información y la señalización.
iv. Valoración y evaluación del potencial de mejora.

B. Seguridad contra incendios.

i. Condiciones de evacuación del edificio
ii. Condiciones para limitar el desarrollo y propagación de incendio (interior y exteriormente).
iii. Condiciones de las instalaciones de protección contra incendios: adecuación y mantenimiento. Equipos de detección, alarma y extinción.
iv. Valoración y evaluación del potencial de mejora.

C. Habitabilidad: Salubridad.

i. Condiciones de ventilación (garajes, salas comunes, salas instalaciones, viviendas, aseos, etc.).
ii. Condiciones del sistema de recogida de residuos.
iii. Medidas de protección si el edificio está en zona de riesgo por radón.
iv. Sistemas de ahorro de agua.
v. Valoración y evaluación del potencial de mejora.

D. Habitabilidad: Eficiencia energética:

i. Certificación de eficiencia energética del edificio
ii. Documentación complementaria: Análisis del comportamiento energético en condiciones reales (no normalizadas) del edificio; pruebas específicas como termografías o ensayos de estanqueidad al aire; etc.
iii. Valoración y evaluación del potencial de mejora.

E. Habitabilidad: Protección contra el ruido.

i. Condiciones de protección frente al ruido interior y exterior.
ii. Condiciones de protección frente a los ruidos de instalaciones (ascensor, máquinas en cubiertas, fachadas o patios, redes de agua, sanitarios, etc.), y de recintos de actividades en el edificio colindantes con las viviendas.
iii. Valoración y evaluación del potencial de mejora.

F. Otros: Detección de presencia de amianto para su eliminación; deficiencias de las cubiertas que pudieran afectar a la seguridad de las personas que realicen trabajos de reparación, mantenimiento e inspección sobre las mismas; digitalización, monitorización, sostenibilidad y ciclo de vida, etc.

Como resultado, se elaborará un *Informe del potencial de mejora*, con las conclusiones derivadas del análisis realizado, teniendo en cuenta tanto su estado de conservación como el diagnóstico de su óptimo potencial de mejora, con vistas a plantear las intervenciones técnica y económicamente viables que sean más adecuadas para el edificio en el Plan de actuaciones para la renovación del edificio.

El informe del potencial de mejora determinará la máxima capacidad viable de actuación sobre el edificio, con independencia de los niveles de las exigencias reglamentarias, de forma que se plantee el mayor incremento posible de sus prestaciones con vistas a aprovechar todos sus beneficios (ahorro de energía, mejora de la habitabilidad y el confort, mejora de las condiciones de utilización y accesibilidad, incorporación de avances tecnológicos, etc.).

Específicamente, en materia energética, en el informe se establecerán las posibilidades de reducción de la demanda energética del edificio mediante la intervención en la envolvente

(pérdidas por transmisión) y en la ventilación, así como la mejora de la eficiencia energética de las instalaciones, la incorporación de medidas de control o monitorización y el uso de energías renovables.

II.2 Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio.

El Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio comprenderá la descripción de las distintas actuaciones o fases establecidas, considerando en todo caso el carácter global del edificio.

Para ello, las mejoras de las distintas prestaciones del edificio deberán plantearse evitando que se produzcan mermas de calidad al interferir en elementos o condiciones que afectan al resto de las prestaciones (criterio de no empeoramiento).

Se establecerá una programación y priorización de esas actuaciones, planteando una obra completa única o bien una obra por fases que se pudieran ejecutar de forma independiente, considerando las sinergias e interacciones entre actuaciones que permitan facilitar su realización y favorecer la reducción de costes y de plazos de ejecución.

Asimismo, se establecerá un cronograma y, con carácter orientativo, la valoración económica prevista (rangos de importes) tanto para cada fase como para el total de la intervención.

En cualquier caso, el Plan de Actuaciones deberá incluir específicamente:

– En su caso, las actuaciones previas o urgentes (conservación/reparación de daños y patologías) que deban realizarse.

– En su caso, indicaciones para la racionalización del uso y la gestión del edificio hasta que se puedan hacer las obras o actuaciones de rehabilitación o renovación del edificio.

– Las medidas o conjuntos de medidas que permitirán alcanzar un ahorro técnica y económicamente viable en consumo de energía primaria no renovable ($C_{ep,nren}$) superior al 30 %, indicando el ahorro estimado en cada caso. La priorización de actuaciones tendrá en cuenta medidas o conjuntos de medidas, al menos, para cada uno de los tres niveles siguientes: reducción del consumo de energía primaria no renovable entre el 30 % y el 45 %, entre el 45 % y el 60 %, y superior al 60 %. En caso de que no sea posible alcanzar un ahorro en $C_{ep,nren}$ superior al 30 %, deberá justificarse dicha imposibilidad, así como el valor máximo de ahorro posible estimado.

– Para cada medida o conjunto de medidas propuestas, se deberá indicar la reducción estimada del consumo de energía final (por vector energético) total y por servicios, así como el uso de energías renovables.

– Las medidas o conjuntos de medidas propuestas tendrán en cuenta la forma de ocupación y el uso del espacio, así como la propia participación de las personas usuarias.

– Una valoración cualitativa o cuantitativa (cuando sea posible) de las mejoras sobre el resto de las prestaciones del edificio, como la calidad ambiental interior, las condiciones de seguridad (de uso o en caso de incendio) o la accesibilidad.

– Se describirán, como información al usuario, las ventajas pretendidas con la mejora de las diferentes prestaciones derivada de la ejecución de la actuación o actuaciones propuestas.

## ANEXO II

### Información para la coordinación y seguimiento de los programas

Con el fin de realizar un adecuado seguimiento y coordinación de los programas regulados en el real decreto, y a petición del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, podrán ser requeridos periódicamente informes de seguimiento de cada uno de los programas a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla y datos en formato de hoja Excel o CSV para el oportuno tratamiento de sus registros.

A continuación, se detallan los campos mínimos que se podrán requerir con el fin de que se tengan en cuenta en el diseño de las convocatorias que se realicen por parte de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla:

1. Identificación del destinatario último de la ayuda:

a) Nombre y apellidos/Razón social.
b) NIF.
c) Tipo de solicitante:

i. Las personas físicas o jurídicas de naturaleza privada o pública que sean propietarios de edificios existentes destinados a cualquier uso.
ii. Las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal o equivalente en normas forales de aplicación.
iii. Los propietarios que de forma agrupada sean propietarios de edificios, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
iv. Las empresas arrendatarias o concesionarias de edificios, como cooperativas que acrediten dicha condición.
v. Agentes o gestores de la rehabilitación.
vi. Los ayuntamientos, las diputaciones provinciales o entidades locales equivalentes, y las mancomunidades o agrupaciones de municipios españoles.
vii. Las comunidades locales de energía.

d) Domicilio:

i. Dirección.
ii. Municipio.
iii. Provincia.
iv. Comunidad o Ciudad Autónoma.
v. Código postal.
vi. Referencia catastral.

2. Datos de la solicitud:

a) Fecha de registro de la solicitud (indicando fecha y datación horaria).
b) Título del proyecto.
c) Localización donde se realiza el proyecto.
d) Inversión total.
e) Inversión subvencionable.
f) Ayuda solicitada.

3. Descripción de las actuaciones.
4. Certificado/s de eficiencia energética.

a) Número de registro.
b) Fecha/s de registro.
c) Demanda de energía conjunta de calefacción y refrigeración antes y después de la actuación (kWh/$m^2$·año).
d) Porcentaje de ahorro en demanda de energía conjunta de calefacción y refrigeración.
e) Consumo de energía primaria no renovable antes y después de la actuación (kWh/$m^2$·año).
f) Porcentaje de ahorro en consumo de energía primaria no renovable
g) Consumo de energía final total y por vectores energéticos, antes y después de la actuación (kWh/$m^2$·año).
h) Emisiones de CO2 antes y después de la actuación (kgCO2/$m^2$·año).
i) Calificación energética del edificio antes y después de la actuación (letra) en consumo de energía y emisiones.

5. Datos de la Resolución:

a) Fecha resolución.
b) Inversión final considerada.
c) Inversión subvencionable.
d) Ayuda concedida.

6. Situación de la solicitud:

a) Activada.
b) En reserva provisional.

7. Fecha pago de la ayuda e importe.

# § 58

## Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
«BOE» núm. 16, de 19 de enero de 2022
Última modificación: 26 de octubre de 2022
Referencia: BOE-A-2022-802

I

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante las últimas décadas mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para el disfrute de viviendas libres o protegidas han tenido una amplia repercusión.

Las ayudas públicas fueron reguladas y financiadas por el Estado en los sucesivos planes estatales de vivienda. A ellas se sumaron las ayudas reguladas y financiadas por cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla en su propio ámbito competencial.

La crisis económico financiera iniciada en el año 2007 y su recuperación, así como la crisis sanitaria y económica iniciada en 2020 a causa de la pandemia del COVID-19 han condicionado y están condicionando significativamente la evolución de dichas ayudas en los últimos años.

El todavía vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 reorientó las ayudas estatales a la vivienda con objeto de hacer frente a la crisis económico financiera iniciada en el año 2007 e intentando soslayar las dificultades de los ciudadanos para acceder al disfrute de una vivienda digna y adecuada, especialmente de los sectores más vulnerables, debido a la precariedad y debilidad del mercado de trabajo junto con la restricción de la financiación por parte de las entidades de crédito, entonces imperantes.

La recuperación de esta crisis, notable durante los últimos años, fue truncada, en el año 2020, por la irrupción de la crisis sanitaria y económica originada por la pandemia del COVID-19.

En este contexto, la política de vivienda ha sido prioritaria y ha formado parte destacada en las medidas de acción del Estado en los últimos años, con las mejoras regulatorias introducidas a través del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que recuperó un mayor equilibrio entre arrendatarios y arrendadores e introdujo importantes medidas para incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles así como de protección social en el ámbito de la vivienda, y medidas de carácter coyuntural adoptadas en el contexto de la pandemia, fundamentalmente

a través del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, así como en hasta siete reales decretos-ley que han ampliado y reforzado un «escudo social» que ofrece protección a las personas y hogares más expuestos a situaciones de vulnerabilidad social y económica, a través de medidas equilibradas y efectivas, que ofrecen instrumentos para que la actuación pública ofrezca la debida respuesta.

Además de estas medidas, que responden a una situación excepcional, se ha seguido avanzando desde el Estado en la elaboración de medidas de carácter estructural, a medio y largo plazo. En primer lugar, a través de medidas presupuestarias y de financiación, con un esfuerzo sin precedentes a lo que ha contribuido la orientación de los recursos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia a través de programas específicos en materia de rehabilitación residencial y vivienda social regulados a través del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, a lo que se han sumado las mejoras introducidas a través del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En segundo lugar, con carácter estructural, debe destacarse la elaboración de un Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, que constituirá la primera norma estatal con rango de Ley que regule esta materia en la actual etapa democrática y que tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.

La irrupción de los fondos europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia en el ámbito del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España destinados prioritariamente a la rehabilitación en términos de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética de nuestra viviendas y de sus entornos tanto urbanos como rurales, y su coincidencia cronológica recomienda que el nuevo plan estatal de vivienda (Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025) centre sus esfuerzos en facilitar el acceso a la vivienda mediante ayudas al alquiler a los ciudadanos vulnerables y en determinados supuestos como medida a corto plazo y en propiciar de forma estructural y a medio plazo el incremento del parque público de vivienda y del parque de vivienda en alquiler asequible o social, también en entornos rurales donde la disponibilidad de vivienda es escasa, sin perjuicio de la ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes que también se incorpora en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España que actuará de forma determinante y complementaria.

Finalizada la vigencia del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 el Gobierno renueva el compromiso estatal para facilitar el acceso a la vivienda con la aprobación en este real decreto del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en el que se regula un nuevo paquete de ayudas estatales a la vivienda, adaptadas a la realidad hoy imperante y debidamente coordinadas con las reguladas en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y el Bono Alquiler Joven que se constituye como ayuda adicional para el impulso al acceso a la vivienda y en su caso a la emancipación de los jóvenes.

II

La evolución del mercado de la vivienda en España presenta dificultades para el acceso a la vivienda de la ciudadanía, especialmente para los jóvenes, inmersos en una latente demanda de emancipación no satisfecha que contribuye a limitar, como ya se ha dicho, sus posibilidades de desarrollo vital.

Las dificultades de emancipación y de acceso a la vivienda de las personas jóvenes se fundamentan principalmente en la relación entre el nivel de sus ingresos y los precios de adquisición de las viviendas, así como en el nivel de sobreesfuerzo que han de realizar para acceder al alquiler o cesión en uso de una vivienda.

En relación con el nivel de ingresos según los datos de la última Encuesta Anual de Estructura Salarial del INE, la ganancia media anual en 2019 de los trabajadores de entre veinte y veinticuatro años se situó en 12.640,65 euros; la ganancia media anual de los

trabajadores de entre veinticinco y veintinueve años se situó en 17.772,31 euros; y la de los de edad comprendida entre los treinta y treinta y cuatro años, se situó en 20.969,47 euros. Ello representa, respectivamente, un 48,2 %, un 27,2 % y un 14,0 % menos que la ganancia media anual por trabajador, situada en 24.395,98 euros,

En relación con los precios de venta, a pesar de no haber alcanzado los máximos de 2007, según las últimas estadísticas de valor tasado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el precio medio se sitúa en 1.649,2 euros por metro cuadrado en el conjunto de España, superando en seis provincias los 2.000 euros por metro cuadrado.

En relación con el nivel de sobreesfuerzo para el pago del alquiler de una vivienda, los hogares jóvenes se ven sobreexpuestos a la sobrecarga financiera que caracteriza este régimen de tenencia en nuestro país. Según los últimos datos de Eurostat, en España el 35,9 % de la población que reside en una vivienda en alquiler a precios de mercado destina más del 40 % de sus ingresos al pago del alquiler, lo que representa una cifra que está situada más de diez puntos porcentuales por encima del porcentaje medio de sobrecarga al pago del alquiler a precios de mercado del conjunto de la Unión Europea, que se encuentra en el 25,2 %.

La relación entre los ingresos de los jóvenes y los precios de venta, así como el sobreesfuerzo que han de hacer para el pago del alquiler de las viviendas contribuye a que actualmente se constate un notable retraso en la edad de emancipación. En particular, según los últimos datos de la Encuesta Continua de Hogares del Instituto Nacional de Estadística, el 55,0 % de los jóvenes de entre veinticinco y veintinueve años vivía con sus padres o con alguno de ellos en 2020, tratándose de un porcentaje que ha crecido 6,5 puntos en los siete últimos años. Asimismo, el porcentaje de personas de treinta a treinta y cuatro años que vivían con sus padres o con alguno de ellos se situó en el 25,6 % en el mismo año 2020, registrando un aumento de 5,1 puntos desde 2013.

Si se compara la edad media de emancipación con los principales países de nuestro entorno, se observa que, según los últimos datos de Eurostat correspondientes al año 2020, la edad media de emancipación en España se situó en los 29,8 años, incrementándose ligeramente con respecto al año anterior y situándose 3,4 años por encima de la media de la Unión Europea (26,4). En los últimos años se ha producido en nuestro país un incremento muy significativo de la edad media de emancipación, desde la cifra de 28,5 años registrada en el año 2011.

Conforme a lo anterior las medidas de apoyo para el acceso a la vivienda de la población joven se hacen particularmente necesarias. El apoyo a las personas jóvenes en el ámbito del alquiler como forma de acceso a la vivienda tiene un particular impacto por ser el régimen de tenencia mayoritario en su rango de edad. Es descriptivo el hecho de que, según los últimos datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística, el porcentaje de jóvenes de entre dieciséis y veintinueve años que residen en una vivienda en alquiler o cesión se situó en el 68,2 % en el año 2020 y, en particular, el porcentaje de los que residen en una vivienda en régimen de alquiler a precio de mercado, se situó en el 45,4 %.

El Gobierno, por tanto y de forma complementaria al resto de medidas que está impulsando en materia de política de vivienda, impulsa ahora el acceso de las personas jóvenes a la vivienda en alquiler y por tanto su emancipación mediante la implantación del Bono Alquiler Joven regulado en este real decreto, además del establecimiento de un programa de ayudas específicamente para los jóvenes en el Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 también regulado en este real decreto.

III

Los años 2020 y 2021 han estado condicionados por el fuerte impacto que en el mercado de la vivienda ha ocasionado la crisis sanitaria derivada de la pandemia del COVID-19 y los efectos de las medidas adoptadas en el contexto de la declaración del estado de alarma.

Estas particulares circunstancias, provocaron la adopción de un conjunto de medidas urgentes de carácter coyuntural, centradas en dar cobertura social a las personas y hogares en alquiler que estaban en situación de vulnerabilidad social y económica sobrevenida,

fundamentalmente, a través del ya referido Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y sus sucesivas reformas y ampliaciones.

Entre estas reformas y en relación con las ayudas estatales a la vivienda cabe destacar la modificación que del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se realizó en los artículos 10, 11 y 12 y disposiciones que luego los desarrollaron.

En esencia se incluyó un programa de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, un programa específico de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y la posibilidad de adquisición de viviendas con ayudas estatales por las comunidades autónomas, ayuntamientos y entidades públicas vinculadas con objeto posibilitar con inmediatez el incremento del parque público.

A la vista de todo lo anterior y dando continuidad a las modificaciones que en materia de ayudas estatales a la vivienda implementó el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 fija objetivos a corto plazo de incidencia directa en la ciudadanía y objetivos estructurales a corto y medio plazo de incidencia directa en la oferta de vivienda en alquiler asequible o social, así como objetivos de mejora de la accesibilidad de nuestras viviendas y de regeneración de zonas degradadas o áreas donde la infravivienda y el chabolismo son todavía hoy realidades contra las que la acción pública ha de ser especialmente agresiva.

A corto plazo se impulsan y potencian las ayudas directas a los arrendatarios con menos recursos y con especial atención a determinados colectivos vulnerables o que devengan vulnerables, así como ayudas para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia a los arrendadores. En concreto los objetivos son:

a) Facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con menos recursos mediante ayudas directas al alquiler a aquellos arrendatarios con menos recursos.

b) Facilitar el acceso a la vivienda o a soluciones habitacionales lo más inmediatas posibles a las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables, incluidos supuestos de vulnerabilidad sobrevenida, mediante ayudas directas al alquiler y a los gastos de suministros y comunidad de hasta el 100 % de la renta del alquiler y de dichos gastos.

c) Facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes con mayores ayudas al alquiler e incluso con ayudas a la adquisición de vivienda en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

d) Facilitar la oferta de vivienda en alquiler con ayudas a los arrendadores para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.

e) Colaborar a los objetivos del reto demográfico mediante ayudas a los jóvenes para la adquisición de vivienda habitual y permanente en municipios o núcleos de población de menos de 10.000 habitantes.

A corto y medio plazo y con carácter estructural se incrementa la oferta de vivienda en alquiler propiciando el incremento del parque público de vivienda y el del parque de vivienda en alquiler asequible o social tanto en entornos urbanos como en entornos rurales fomentando la existencia de viviendas adecuadas y habitables en estas últimas zonas. En concreto los objetivos son:

a) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social mediante el impulso del parque público de vivienda, estableciendo ayudas a la adquisición de viviendas por las administraciones públicas o sus entidades vinculadas o dependientes.

b) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible para las personas mayores o con discapacidad, mediante ayudas a la promoción de viviendas con diseño, instalaciones y servicios que respondan a sus especiales circunstancias, ya sean de titularidad pública o privada, y ya sean de nueva edificación o procedentes de la rehabilitación de edificios preexistentes que se vayan a destinar durante un plazo determinado al alquiler asequible con rentas limitadas y para arrendatarios con ingresos limitados.

c) Incrementar la oferta de alojamientos y viviendas en alquiler, impulsando la promoción de alojamientos temporales, de modalidades residenciales tipo *cohousing,* de viviendas

intergeneracionales y otras similares en las que, en todo caso, se reduce la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al alquiler, la cesión en uso o a cualquier régimen temporal similar admitido en derecho.

d) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social impulsando la puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas a las comunidades autónomas y entidades locales, así como a sus entidades vinculadas o dependientes para que sean destinadas a dicho alquiler social.

e) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible o social mediante la puesta a disposición de las comunidades autónomas y entidades locales, así como de sus entidades vinculadas o dependientes, de viviendas libres de gestores privados de vivienda en alquiler para su alquiler como vivienda asequible o social.

Es objetivo también del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 seguir contribuyendo a la mejora de la accesibilidad de nuestras viviendas mediante la implementación de ayudas superiores a las establecidas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, impulsando nuevamente la implementación de ascensores en aquellas edificaciones que lo necesitan, así como otras actuaciones vinculadas a la mejora de la accesibilidad en y a las viviendas con especial atención a las personas con discapacidad.

Insiste nuevamente el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 en el objetivo de impulsar la regeneración y renovación urbana y rural de zonas degradadas y ámbitos en los que todavía impera el chabolismo y la infravivienda si bien, en este caso, profundizando en la componente social e incrementando notablemente las ayudas para estas actuaciones.

Así mismo, es también objetivo del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 atender al pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenios, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación. Estas ayudas de subsidiación se destinan a promotores de viviendas protegidas para el alquiler financiadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 y anteriores en las que actualmente residen ciudadanos que disfrutan de una vivienda asequible o social.

Adicionalmente, en el caso particular de la eficiencia energética, este real decreto contribuirá a alcanzar los objetivos de ahorro de uso final de la energía establecidos en el artículo 7 de la Directiva (UE) 2018/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética y reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, en el que se amplía la obligación de ahorro acumulado de uso final de la energía por parte de los Estados miembros.

IV

Para la consecución de sus objetivos el Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025 se estructura en los siguientes programas de ayuda:

a) Programa para atender al pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenios, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación:

Programa 1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

b) Programas de ayudas directas a las personas arrendatarias con efectos a corto plazo y especial atención a determinados colectivos vulnerables o que devengan vulnerables:

Programa 2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

Programa 3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Programa 4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.

c) Programa de ayudas directas a arrendatarios y adquirentes de vivienda jóvenes para favorecer su acceso a la misma y, en su caso, su emancipación contribuyendo al reto demográfico:

Programa 5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.

d) Programas de carácter estructural, con efectos a corto y medio plazo que centran sus esfuerzos en impulsar la oferta de vivienda en alquiler mediante el incremento de parque público de vivienda y el fomento del parque de vivienda en alquiler asequible o social:

Programa 6. Programa de incremento del parque público de vivienda.
Programa 7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.
Programa 8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing,* de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
Programa 9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social.
Programa 10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social.

e) Programa de ayudas directas para la mejora de la accesibilidad en y a las viviendas orientado a facilitar el disfrute de las viviendas a todos los ciudadanos sin obstáculos físicos ni sensoriales con independencia de las distintas capacidades:

Programa 11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.

f) Programa de ayudas directas para la regeneración y renovación de zonas degradadas y de ámbitos en los que existe chabolismo e infravivienda:

Programa 12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.

g) Programa de ayuda al pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia de aplicación general y específicamente para los arrendadores de viviendas arrendadas a inquilinos que obtengan ayudas al alquiler en cualquiera de los programas del Plan:

Programa 13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

V

El Bono Alquiler Joven regulado en este real decreto se diseña con una ayuda de 250 euros mensuales para las personas jóvenes de hasta treinta y cinco años incluidos, con objeto de facilitar su emancipación. La unidad de convivencia no podrá tener ingresos superiores a 3 veces el IPREM. La ayuda se concede por un plazo de dos años, es decir se trata de una ayuda total de 6.000 euros repartida en 24 mensualidades, tiempo que puede ser suficiente para dar un impulso decidido a los jóvenes. Esta ayuda es expresamente compatible con la ayuda al alquiler del programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
El programa de subsidiación de préstamos convenidos no supone ningún diseño de una nueva ayuda. Se limita a manifestar la voluntad de cumplir con el compromiso ya adquirido en planes estatales de vivienda anteriores.
El programa de ayuda al alquiler de vivienda se diseña con una ayuda de hasta el 50 % de la renta arrendaticia para personas arrendatarias en los que la unidad de convivencia tenga unos ingresos no superiores a 3 veces el IPREM. Este umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad más severa. Se aplican a arrendamientos de hasta 600 euros mensuales si bien, en algunos supuestos y previo acuerdo de la comisión de seguimiento del convenio correspondiente podrá aplicarse a arrendamientos de hasta 900

euros mensuales con la firme voluntad de aproximación a las zonas más tensionadas. Se trata de una ayuda que se incrementa notablemente en relación con la del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que era de hasta el 40 % de la renta arrendaticia.

No es discutible la extremada sensibilidad y compromiso social del programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Se diseña el programa con objeto de dar una respuesta inmediata, mediante adjudicación directa, a la necesidad habitacional de los colectivos más vulnerables. Se conceden ayudas de hasta el 100 % del alquiler y de hasta el 100 % de los gastos de comunidad, mantenimiento y suministros de las viviendas, con la limitación de 600 euros mensuales de alquiler (en algunos supuestos hasta 900 euros mensuales) y de 200 euros mensuales para los gastos referidos. Especial atención se hace a que la vivienda que se arriende responda a las circunstancias y características personales de la persona vulnerable en términos de localización, seguridad, accesibilidad y cualquier otra variable que deba considerarse.

El programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida se diseña con una clara vocación preventiva y con el objeto de posibilitar el mantenimiento en la vivienda arrendada a aquellas personas a las que les sobrevenga una vulnerabilidad no prevista.

Se concibe para unidades de convivencia con ingresos anteriores a la vulnerabilidad sobrevenida de 5 veces el IPREM y posteriores a la misma de 3 veces el IPREM, en ambos casos con carácter general y sin perjuicio de algunas particularidades. La unidad de convivencia ha debido tener una reducción de sus ingresos netos superior al 20 % y el esfuerzo devenido para hacer frente al alquiler ha de ser superior al 40 % de sus ingresos. Se concede para alquileres de hasta 900 euros al mes y en una cuantía de hasta el 100 % de la renta arrendaticia, debiendo ponderar la cuantía las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla en base a previos informes de los servicios sociales correspondientes.

El programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico se desdobla en un programa de ayuda al alquiler específico para las personas jóvenes de hasta treinta y cinco años incluidos con ayudas fuertes de hasta el 60 % del alquiler mensual disponible para todo el ámbito geográfico de aplicación del Plan y en un programa de ayuda a la adquisición de vivienda por las personas jóvenes con la misma limitación de edad y siempre y cuando se localicen en municipios o núcleos de población de población igual o inferior a 10.000 habitantes. Conjuga el impulso a las personas jóvenes con el reto demográfico de ir asentando población en los ámbitos despoblados, acompañando a otras políticas que impulsen la regeneración económica, social y cultural de los mismos.

El programa de incremento del parque público de viviendas tiene por objeto el incremento de dicho parque con la mayor inmediatez posible, mediante la concesión de ayudas a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla, así como a sus entidades vinculadas o dependientes, de hasta el 60 % del coste para la adquisición de viviendas que pasen directamente a engrosar el parque público.

El programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad fomenta la promoción de viviendas para ser destinadas al alquiler durante un plazo mínimo de veinte años con renta limitada y para ser arrendadas por personas mayores o personas con discapacidad. Se trata de fomentar promociones de viviendas con prestaciones, instalaciones y servicios adicionales como asistencia social, atención médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad para permitir el uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. En términos de sostenibilidad habrán de ser alojamientos o viviendas con una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de $CO_2$ como en consumo de energía primaria no renovable. Con el fin de favorecer la integración social, estas ayudas podrán solicitarse para la totalidad de los alojamientos o viviendas de una promoción o solo para una parte de ellas.

El programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing,* de viviendas intergeneracionales y modalidades similares se diseña para fomentar estas tipologías residenciales para ser destinadas al arrendamiento durante un plazo mínimo de veinte años con renta limitada y para arrendatarios con ingresos limitados. Se trata de nuevas modalidades de vivienda en las que los espacios de interrelación ganan superficie a los espacios meramente privativos, lo cual posibilita una mayor integración y relación entre los inquilinos.

Se incorpora el programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB para su alquiler como vivienda asequible o social con objeto de acelerar la suscripción de convenios de la SAREB con las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla o las administraciones locales, que ya se venían celebrando, mediante los que la SAREB cede el usufructo de viviendas para que se destinen al alquiler social. Ello en congruencia con el protocolo suscrito en febrero de 2021 entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la SAREB en el que esta última manifestaba su intención de puesta en disposición a estos efectos de hasta 15.000 viviendas.

El programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social es un programa con objeto similar al anterior. Se diseña para que cualquier entidad privada pueda poner a disposición de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de los ayuntamientos viviendas para ser destinadas al alquiler asequible o social. A tal efecto el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana financiaría el 50 % del exceso del alquiler sobre el alquiler social hasta el alquiler de mercado, previamente determinado por la comisión de seguimiento del convenio correspondiente, de tal suerte que el arrendador reciba el alquiler de mercado y el arrendatario solo abone un alquiler social más un incremento equivalente a la mitad de la diferencia entre el alquiler social y el de mercado.

El programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas sigue insistiendo, al igual que el Plan estatal de Vivienda 2018-2021, en la necesidad de avanzar en la accesibilidad de nuestras viviendas no solo para facilitar su uso a las personas con distintas capacidades, sino también como vía para facilitar su integración social. A tal efecto se incrementan las ayudas con carácter general y siempre con especial atención a las personas con cualquier discapacidad, todo ello con el horizonte puesto en la accesibilidad universal como objetivo y pauta de diseño ya insoslayable.

Se incorpora también un programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda ante esta realidad todavía hoy imperante en nuestras ciudades y su entorno. Se establece un plazo amplio de hasta ocho años para su desarrollo con objeto dar cabida a actuaciones que son complejas, incluyendo los realojos que en su caso procedieran. Se trata de un nuevo impulso con ayudas muy superiores a las aplicadas a las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana o Rural del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El último programa del Plan propone la concesión de ayudas para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia con objeto de incrementar la confianza de los arrendadores y así incrementar la oferta de vivienda en alquiler para personas de hasta un determinado nivel de ingresos.

La financiación de los programas de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida ha de ser prioritaria. Así se pronuncia el texto del real decreto en el artículo 22, consolidando de esta manera el objeto social del Plan como objetivo irrenunciable. A tal efecto, señala dicho artículo, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla habrán de garantizar que las ayudas de estos programas se reconozcan con prevalencia sobre las ayudas de cualquier otro programa.

Se regulan otras priorizaciones, salvada la anterior, a favor de los programas de incremento del parque público de viviendas y de puesta a disposición de viviendas de la SAREB para su alquiler como vivienda asequible o social o de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social. Estas priorizaciones en todo caso quedan

condicionadas a su cotejo en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio de colaboración.

VI

La gestión del Bono Alquiler Joven y de las ayudas del Plan corresponderá a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla. En el caso de las ayudas del Plan la colaboración entre ellas y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se instrumentará mediante los convenios correspondientes, en los que se establecerá la financiación a aportar en cada anualidad por el Ministerio, así como los correspondientes compromisos de cofinanciación que hayan de asumir las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla.

El Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025 abarca un horizonte temporal de cuatro años, asumiendo, al igual que el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, la prudente cautela de no condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en aplicación de este Plan y que no respondan en un futuro a objetivos del momento.

En definitiva, se trata de un Plan congruente que reorienta las política de vivienda y concentra los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones Públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos de la política social y económica del Estado como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, al crecimiento, a la competitividad de la economía y a la sostenibilidad medioambiental, afortunadamente adicionado con el impulso decidido del Bono Alquiler Joven.

VII

Este real decreto ha sido elaborado y tramitado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, habiéndose valorado las aportaciones realizadas por las comunidades autónomas, la FEMP y las entidades, asociaciones y personas en general, durante el trámite de información y audiencia pública, así como las observaciones formuladas en los informes elaborados por el Ministerio de Justicia, el Ministerio de Política Territorial, el Ministerio del Interior, el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, el Ministerio de Igualdad, el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, el Ministerio de Consumo, el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 y el Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Este real decreto se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Se cumple con el principio de necesidad al contrastar los recursos disponibles por los jóvenes con el sobreesfuerzo para atender la renta del alquiler o con los precios de adquisición de viviendas y solventar el contraste con la aportación directa del Bono Alquiler Joven, facilitando su acceso en alquiler, así como con todos los programas del Plan en razón del objeto concreto de cada uno y especialmente en los destinados a atender y proveer de solución habitacional a las personas vulnerables o que devengan vulnerables.

Se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficacia al incorporar medidas congruentes con el ordenamiento jurídico, de aplicación en algunos casos inmediata y gradual en otros, y en cuantías proporcionales a los desajustes que se pretenden solventar, a la vulnerabilidad que se pretende soslayar y al impulso de la oferta de vivienda.

En cuanto al principio de transparencia, se constata a través de los objetivos de la norma que se recogen en este preámbulo y en la preceptiva memoria de análisis de impacto normativo, así como en la realización del preceptivo y previo trámite de información y audiencia pública.

Finalmente, respecto del principio de eficiencia, debe señalarse que los contenidos de la norma no implican nuevas cargas administrativas.

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos ha sido informada de este real decreto en su reunión del día 3 de diciembre de 2021.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con la aprobación previa de la Ministra de Hacienda y Función Pública, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 18 de enero de 2022,

DISPONGO:

## TÍTULO I

## Del Bono Alquiler Joven

**Artículo 1.** *Objeto del Bono Alquiler Joven y régimen jurídico.*

1. Este título tiene por objeto regular el Bono Alquiler Joven para facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias.

2. Las aportaciones previstas en este título se destinarán a ayudas a las personas jóvenes, mediante el denominado Bono Alquiler Joven, para contribuir al pago de la renta arrendaticia o precio de cesión de su vivienda o habitación habituales, facilitando tanto el acceso como, en su caso, el mantenimiento en la vivienda o habitación.

3. La concesión de subvención denominada Bono Alquiler Joven se regirá por lo dispuesto en este real decreto y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación.

4. Este título podrá tener, además, la consideración de bases reguladoras para la concesión de la subvención del Bono Alquiler Joven en los términos establecidos en el artículo 17 de la Ley 38/2003.

**Artículo 2.** *Ámbito territorial de aplicación del Bono Alquiler Joven.*

El Bono Alquiler Joven es de aplicación a todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, con excepción del País Vasco y Navarra.

**Artículo 3.** *Actuación objeto de subvención.*

Será objeto de la subvención Bono Alquiler Joven, en los términos regulados en este título y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias, la renta arrendaticia o el precio de la cesión a la que las personas jóvenes han de hacer frente para el disfrute de su vivienda o habitación habituales.

**Artículo 4.** *Gestión del Bono Alquiler Joven.*

1. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá fondos a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla para atender a la ayuda del Bono Alquiler Joven mediante resoluciones de transferencia de crédito cuya aceptación deberá ser comunicada al referido Ministerio en el plazo que se determine en la propia resolución, salvo que previamente conste tal aceptación.

2. Corresponde a los órganos competentes de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla la ordenación, instrucción, tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del Bono Alquiler Joven, así como la gestión de su abono una vez se haya reconocido por dichas administraciones el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlo dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto.

**Artículo 5.** *Financiación del Bono Alquiler Joven.*

1. La financiación del Bono Alquiler Joven se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado de cada año en la partida 17.09.261N.754 «Bono Alquiler Joven» o en la que la sustituya.

2. Los recursos para subvenciones del Bono Alquiler Joven se distribuirán entre las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla conforme a lo que se acuerde en la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y convocada al efecto por su titular.

3. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones siempre que se hubiere aprobado definitivamente la distribución territorial de los créditos y se hubiere formalizado el correspondiente compromiso financiero del Ministerio mediante las resoluciones referidas en el apartado 1 del artículo 4.

**Artículo 6.** *Requisitos que han de reunir las personas beneficiarias.*

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas del Bono Alquiler Joven las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser persona física y tener hasta treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda.

b) Poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de las personas extranjeras no comunitarios deberán hallarse en situación de estancia o residencia regular en España.

c) Ser titular o estar en condiciones de suscribir, en calidad de persona arrendataria, un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o, en calidad de persona cesionaria, de un contrato de cesión de uso. En el caso de alquiler de habitación no es exigible que la formalización sea en los términos de la Ley 29/1994.

d) Disponer al menos de una fuente regular de ingresos que le reporte unas rentas anuales, incluidos los de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida o a arrendar o ceder, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). En el supuesto de alquiler de habitación no se incluirá la renta de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las de la persona física arrendataria.

A estos efectos, se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos quienes estén trabajando por cuenta propia o ajena, el personal investigador en formación y las personas perceptoras de una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, siempre que puedan acreditar una vida laboral de, al menos, tres meses de antigüedad, en los seis meses inmediatamente anteriores al momento de la solicitud, o una duración prevista de la fuente de ingresos de, al menos, seis meses contados desde el día de su solicitud.

Si la fuente regular de ingresos de la persona solicitante consistiera en actividades empresariales, profesionales o artísticas, la acreditación de las rentas se referirá al rendimiento neto de dicha actividad económica calculado con carácter previo a la aplicación de las reducciones previstas en el artículo 32 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio, correspondientes a la declaración presentada por la persona solicitante, relativa al periodo impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud del Bono Alquiler Joven.

Si la persona solicitante del Bono Alquiler Joven dispone de más de una fuente de ingresos las rentas computables serán la suma de las rentas derivadas de dichas fuentes.

La Comisión de Seguimiento referida en el artículo 133.3 podrá acordar que este límite de renta anual sea superior a 3 veces el IPREM, en función del número de personas jóvenes que convivan en la vivienda, cuando en la misma convivan dos o más personas jóvenes que

sean beneficiarias y que por tanto hayan suscrito, todas ellas, el correspondiente contrato de arrendamiento o cesión de la vivienda. Este límite de renta anual en ningún caso podrá ser superior para el supuesto de alquiler de habitación.

2. No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o de cesión de uso se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser persona propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es persona propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o alguna otra persona de la unidad de convivencia.

b) Que la persona arrendataria, la persona cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.

c) Que la persona arrendataria, la persona cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente.

3. Con el objeto de favorecer la movilidad laboral y no desincentivar el cambio de residencia de la persona beneficiaria, cuando esta cambie su domicilio a otro ubicado en otra provincia de la misma comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La persona beneficiaria no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y se formalice sin interrupción temporal con el anterior.

Con el mismo objeto, cuando una persona beneficiaria de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en una comunidad autónoma o ciudad autónoma diferente, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente de origen en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La comunidad o ciudad autónoma de destino podrá resolver la ayuda del Bono de Alquiler Joven a aquéllas personas beneficiarias procedentes de diferente comunidad o ciudad autónoma, por el plazo máximo establecido en el artículo 12 de este Real Decreto respecto a la fecha de la resolución de concesión de ayuda de la comunidad de origen y de acuerdo con las condiciones del nuevo contrato de arrendamiento.

En ambos casos se eleva el límite máximo, recogido en el artículo 8, de la renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión en la nueva comunidad autónoma o provincia de destino hasta los 900 euros mensuales. Asimismo, y para estos casos el requisito del límite de rentas anuales previsto en el apartado 1.d) de este artículo será de 4 veces el IPREM en la comunidad autónoma o provincia de destino. Esta elevación de límite máximo de renta arrendaticia o precio de cesión y de límite de renta anuales no será de aplicación para el supuesto de alquiler de habitación.

A estos efectos, para promover la continuidad de esta prestación para los casos de movilidad geográfica entre comunidades autónomas, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana propondrá y someterá para su aprobación en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo un acuerdo por el que todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla se comprometan a incluir esta casuística en las respectivas convocatorias del Bono Alquiler Joven.

4. A efectos de valoración de ingresos para la obtención de la ayuda, la presentación de la solicitud del Bono Alquiler Joven conllevará la autorización para recabar de la Agencia Estatal de Administración Tributaria la información del IRPF que permita valorar el

cumplimiento de todos los requisitos previstos en el artículo 6.1. En caso de que se manifieste oposición expresa a la consulta de datos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, deberá aportarse certificado de renta del ejercicio más reciente, con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

5. Las personas beneficiarias de las ayudas del Bono Alquiler Joven estarán obligadas a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que esté realizando dicha tramitación o que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

6. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización de la persona solicitante al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla para reclamar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario, en los términos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás administraciones públicas competentes. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económico recibida.

7. No podrán obtener la condición de persona beneficiaria de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, con la única salvedad del cumplimiento de lo regulado en la letra e) del apartado 2 de dicho artículo 13 que podrá ser exceptuado por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla en las convocatorias o resoluciones correspondientes.

**Artículo 7.** *Condición de vivienda habitual y permanente.*

La vivienda o habitación arrendada o cedida deberá constituir la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria o cesionaria, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual y permanente en la vivienda objeto de arrendamiento o cesión o en la que se ubique la habitación objeto de arrendamiento o cesión.

En el caso de personas beneficiarias que estén en condiciones de acceder a un arrendamiento o cesión de vivienda o habitación el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de tres meses desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación. El correspondiente contrato de arrendamiento o cesión deberá formalizarse en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de dicha resolución, que también quedará condicionada a su aportación.

La vivienda deberá constituir el domicilio habitual y permanente de la persona beneficiaria durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

**Artículo 8.** *Renta arrendaticia o precio de cesión.*

La renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión deberá ser igual o inferior a 600 euros mensuales. En esta renta o precio no se incluye el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares. En el caso de alquiler de habitación esta renta o precio deberá ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar este límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión hasta 900 euros mensuales cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En el caso de alquiler de habitación este incremento de límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión podrá ser hasta 450 euros.

En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a los incrementos referidos en el párrafo anterior solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la Comisión de Seguimiento, referida en el artículo 133.3, que acredite su conformidad.

La Comisión de Seguimiento podrá acordar la aplicación de un límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión superior a 900 euros mensuales, en función del número de personas jóvenes que convivan en la vivienda, cuando en la misma convivan dos o más personas jóvenes que sean beneficiarias y que por tanto hayan suscrito, todas ellas, el correspondiente contrato de arrendamiento o cesión de la vivienda.

**Artículo 9.** *Entidades colaboradoras.*

El órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a las personas beneficiarias. Estos fondos nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la consideración de Administración Pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora o cedente de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que la entidad colaboradora gestione directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler o precio de la cesión en uso mediante, en su caso, el correspondiente descuento.

**Artículo 10.** *Compatibilidad y complementariedad del Bono Alquiler Joven.*

La ayuda del Bono Alquiler Joven deberá destinarse obligatoriamente por la persona beneficiaria al pago de la renta arrendaticia o precio de cesión de su vivienda o habitación habituales y permanentes y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda que para el pago del alquiler o cesión puedan conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a personas beneficiarias especialmente vulnerables, entendiendo como tales a estos efectos las que determine la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad las personas perceptoras de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social ni las personas beneficiarias del Ingreso Mínimo Vital.

Asimismo, tampoco se considerará afectado por esta incompatibilidad el supuesto que de compatibilidad con el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 se regula expresamente en el artículo 55.1 de este real decreto. En este supuesto de compatibilidad la suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de la ayuda al alquiler o cesión, ésta última determinada conforme a lo señalado en el artículo 56.1, no podrá exceder del 75 % del importe de la renta arrendaticia o del precio de la cesión, respectivamente.

En los demás supuestos de compatibilidad referidos en el párrafo segundo de este artículo la suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de la ayuda al alquiler o cesión podrá exceder la limitación anterior, pero no podrá exceder del importe de la renta arrendaticia o del precio de la cesión, respectivamente.

**Artículo 11.** *Cuantía de la ayuda.*

Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de 250 euros mensuales con el límite del importe mensual de la renta arrendaticia o del precio de la cesión.

**Artículo 12.** *Plazo de concesión del Bono Alquiler Joven.*

La ayuda se concederá a las personas beneficiarias por el plazo de dos años.

Las personas beneficiarias de las ayudas estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que se la haya reconocido cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, resolverá limitando el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

**Artículo 13.** *Acceso a la ayuda del Bono Alquiler Joven.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión del Bono Alquiler Joven mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

**Artículo 14.** *Procedimiento de concesión del Bono Alquiler Joven.*

Las subvenciones correspondientes al Bono Alquiler Joven podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

**Artículo 15.** *Abono de la ayuda.*

El Bono Alquiler Joven se abonará a la persona beneficiaria o a la entidad colaboradora correspondiente, con carácter general, de forma periódica, a ser posible mensual, por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Se podrán hacer pagos anticipados y abonos a cuenta sin exigencia de garantía o aval a los beneficiarios.

**Artículo 16.** *Justificación por parte de la persona beneficiaria o de la entidad colaboradora del cumplimiento de la finalidad de la concesión del Bono Alquiler Joven y de la aplicación de los fondos recibidos.*

Las personas beneficiarias del Bono Alquiler Joven deberán justificar ante el órgano concedente de la ayuda el cumplimiento de la finalidad de la concesión de la subvención y de la aplicación de los fondos recibidos con una periodicidad mínima semestral y en todo caso en el plazo máximo de tres meses desde la finalización del último mes natural objeto de la subvención.

Se acreditará, por cualquier medio admitido en derecho, el efectivo pago de la renta arrendaticia o del precio de la cesión en todas y cada una de las mensualidades en que se haya recibido la subvención.

Esta justificación, una vez considerada suficiente por el órgano concedente, servirá de soporte para que la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla de que se trate certifique al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana el cumplimiento del objeto de la subvención, que se realizará con periodicidad semestral y en todo caso en el plazo máximo de tres meses desde la finalización del último mes natural objeto de la subvención que haya percibido el beneficiario cuyo periodo de concesión finalice más tarde.

TÍTULO II

## Del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

CAPÍTULO I

### Disposiciones generales

**Artículo 17.** *Objeto, régimen jurídico y ámbito territorial de aplicación.*

1. Este título tiene por objeto regular el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

2. Las aportaciones previstas en el presente Plan Estatal se destinan al mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos concedidas al amparo de planes estatales de vivienda anteriores y a la concesión de nuevas subvenciones; para facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con dificultades económicas; para ayudar a las víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables a dicho acceso; para fomentar la puesta a disposición de las administraciones públicas de viviendas libres de la SAREB, de entidades públicas o de gestores privados de vivienda en alquiler para su alquiler asequible o social; para fomentar la promoción y/o rehabilitación de edificios de viviendas que vayan a ser destinadas al alquiler asequible para personas mayores y personas con discapacidad; así como para mejorar la accesibilidad de y en nuestras viviendas también con especial atención a las personas con discapacidad.

Las citadas aportaciones se destinan también a la concesión de nuevas subvenciones para ayudar a las personas jóvenes, con escasos recursos económicos, en su acceso a la vivienda, ya sea en alquiler o mediante adquisición en determinados supuestos vinculados al reto demográfico y a la recuperación de municipios o núcleos de población de pequeño tamaño, así como para el fomento de nuevas formas de convivencia como el *cohousing* y otras edificaciones similares con notable proporción de espacios de interrelación, que respondan a las demandas de cualquier grupo de edad. Asimismo, se podrán destinar a la regeneración y renovación de ámbitos degradados y ámbitos que se caractericen por la existencia de infravivienda y chabolismo.

3. La concesión de las nuevas subvenciones se regirá por lo dispuesto en este título y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación.

4. Los convenios a suscribir para el desarrollo del Plan se ajustarán, en todo caso, a lo dispuesto en el título preliminar, capítulo VI de la Ley 40/2015.

5. El Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 es de aplicación a todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, con excepción del País Vasco y Navarra.

**Artículo 18.** *Programas del Plan.*

Los programas de ayudas contenidos en este Plan son:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
6. Programa de incremento del parque público de viviendas.
7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.

8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing,* de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.

10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.

11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.

12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.

13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

**Artículo 19.** *Actuaciones objeto de subsidiación.*

Resultarán subsidiables las actuaciones objeto del programa de subsidiación de préstamos convenidos.

**Artículo 20.** *Actuaciones objeto de subvención.*

Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los siguientes programas, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.

5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.

6. Programa de incremento del parque público de viviendas.

7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.

8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing,* de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.

10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.

11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.

12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.

13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

**Artículo 21.** *Gestión de las ayudas del Plan. Convenios del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con las comunidades autónomas y con las ciudades de Ceuta y Melilla.*

1. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán convenios para la ejecución del Plan.

2. Corresponde a los órganos competentes de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del Plan, así como la gestión del abono de las subvenciones una vez se haya reconocido por dichas administraciones el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas dentro de las condiciones y límites establecidos en este título para cada programa, y según lo que se acuerde en los correspondientes convenios. No obstante, en el caso del programa de subsidiación de préstamos convenidos el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana seguirá realizando directamente las transferencias a las entidades de crédito colaboradoras.

3. En los convenios se recogerán, con carácter general, los extremos previstos en el artículo 16 de la Ley 38/2003 y en el artículo 49 de la Ley 40/2015 y necesariamente:

a) La previsión de los recursos financieros a aportar, en cada anualidad, por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

b) La previsión de los recursos financieros a aportar, en cada anualidad, por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

c) Los compromisos en materia de gestión del Plan que asume cada Administración para su ejecución.

d) Los mecanismos de seguimiento, control y evaluación de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

e) La creación de la correspondiente Comisión de Seguimiento, que estará presidida por la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

f) La promoción, publicidad e información de las actuaciones del Plan y la documentación facilitada a sus beneficiarios, realizada por cualquiera de las Administraciones Públicas, que deberá incluir en todo caso la imagen institucional del Gobierno de España-Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Las resoluciones de concesión de las ayudas deberán expresar igualmente que éstas están financiadas con cargo a fondos del Estado.

**Artículo 22.** *Financiación del Plan.*

1. Actuaciones objeto de subsidiación.

La financiación de las actuaciones objeto de subsidiación se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado de cada año en la partida 17.09.261N.782 «Ayudas para renta básica de emancipación de jóvenes, subsidiación de préstamos y otros apoyos a la vivienda» o en la que la sustituya.

2. Actuaciones objeto de subvención.

La financiación de las actuaciones objeto de subvención se realizará conforme sigue:

a) El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las subvenciones del Plan, en conjunto y por anualidades.

b) La financiación de las actuaciones objeto de subvención del Plan se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado de cada año en la partida 17.09.261N.753 «Subvenciones Estatales. Planes de Vivienda» o en la que la sustituya.

c) En cada ejercicio, de 2022 a 2025 ambos incluidos, el 70 % del importe que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se comprometa a aportar a cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla estará condicionado a que la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate cofinancie con una cuantía equivalente al 10 % de dicho importe. En caso de que la cofinanciación de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla sea menor a dicho 10 % el compromiso del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el 70 % se reducirá proporcionalmente.

El 30 % restante de dicho importe estará condicionado a que la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla cofinancie con una cuantía del 20 % del mismo. En caso de que la cofinanciación de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla sea menor a dicho 20 % el compromiso del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el 30 % se reducirá proporcionalmente.

A los efectos establecidos en este apartado habrá de entenderse que para el cómputo de la cofinanciación autonómica del Plan no solo se incluirán los fondos destinados por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla al propio Plan, sino que también se incluirán los fondos destinados al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que no fueren computados en el mismo y los fondos que destinen a los programas de ayuda del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia regulado en el Real Decreto 853/2021. En el cómputo de estos fondos se considerará todo lo comprometido por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en el ejercicio en curso y en ejercicios anteriores.

d) Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como las entidades locales podrán realizar otras aportaciones complementarias en cada ejercicio para actuaciones del Plan.

e) En cada convenio se establecerá una distribución inicial por programas y años. Mediante acuerdo suscrito en el seno de la Comisión de Seguimiento, entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, se podrá modificar la distribución inicial entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda, al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. El importe total del compromiso financiero que adquiera el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para cada anualidad en el convenio no podrá ser incrementado en ningún caso.

La financiación de los programas de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida será prioritaria. A tal efecto las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla habrán de garantizar que las ayudas de estos programas se reconozcan con prevalencia sobre las ayudas de cualquier otro programa.

Esta prevalencia podrá entenderse cumplida cuando las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla acrediten que la atención a ciudadanos en estas situaciones se está realizando con otros medios asimilables, o cuando en el caso del programa de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida, atendiendo a la situación socioeconómica y las rentas medias de alquiler del territorio, se pueda considerar no prioritario, lo que habrá de ser validado en la Comisión de Seguimiento del correspondiente convenio que para la ejecución del Plan suscriban el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de que se trate.

Así mismo y también condicionado a la validación de dicha Comisión de Seguimiento, la financiación del programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables podrá destinarse a programas autonómicos preexistentes o reformulados a partir del mismo, siempre y cuando se mantengan sus principales características.

f) Solventada la priorización establecida en el apartado anterior, como mínimo, el 10 % de la financiación comprometida por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cada ejercicio habrá de destinarse al programa de incremento del parque público de viviendas. Este porcentaje no será exigible para aquellas comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla que acrediten tener activado un programa similar mediante sus propios medios, lo que habrá de ser validado en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio que para la ejecución del Plan suscriban el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de que se trate. Asimismo, la referida comisión de seguimiento, a solicitud fundamentada de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla de que se trate, podrá acordar la reducción de este porcentaje o incluso su no aplicación.

g) Solventada la priorización establecida en el apartado e) y la reserva del 10 % establecida en el apartado f), como mínimo el 10 % de la financiación comprometida por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cada ejercicio habrá de destinarse al programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB o de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social o al programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social.

Este porcentaje mínimo no será de aplicación si la Consejería competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla justifica expresamente la innecesaria aplicación de estos programas, ya sea por la inexistencia de viviendas disponibles en su respectivo ámbito territorial o por cualquier otro motivo valorado y/o acreditado por la misma, siempre y cuando la correspondiente comisión de seguimiento se pronuncie en tal sentido.

h) Sin perjuicio y adicionalmente a lo establecido en los puntos anteriores en la distribución inicial por programas y años determinada en cada convenio, la correspondiente comisión de seguimiento podrá acordar que una parte de la financiación, ya sea estatal o

autonómica, se asigne a otro programa o programas de ayuda concretos, sin que esta asignación pueda modificarse durante alguno o varios de los ejercicios del Plan.

i) Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla conforme a lo que se acuerde en la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y convocada al efecto por su titular.

j) El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá a las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones en la forma y plazos previstos en el correspondiente convenio.

**Artículo 23.** *Personas beneficiarias.*

1. En cada uno de los capítulos correspondientes de este título se establecen las actuaciones encuadrables en cada programa y las potenciales beneficiarias de las subvenciones, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para dichas personas.

2. Serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

a) Cuando las beneficiarias sean personas físicas deberán poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios deberán contar con autorización de estancia o residencia en España. Cuando sean personas jurídicas deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia deberán hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) A efectos de valoración de ingresos para la obtención de la ayuda, la presentación de la solicitud del Bono Alquiler Joven conllevará la autorización para recabar de la Agencia Estatal de Administración Tributaria la información del IRPF que permita valorar el cumplimiento de todos los requisitos previstos en el artículo 6.1. En caso de que se manifieste oposición expresa a la consulta de datos con la AEAT, deberá aportarse certificado de renta del ejercicio más reciente, con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) Las beneficiarias de ayudas de los programas estarán obligadas a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que esté realizando dicha tramitación o que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización de la persona solicitante al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla para reclamar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario, en los términos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás administraciones públicas competentes. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económico recibida.

4. El órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla reconocerá las ayudas que se regulan en los programas de este real decreto, teniendo en cuenta las preferencias que resulten de aplicación según lo dispuesto en el mismo y en la normativa específica sobre sectores preferentes que en cada caso pueda resultar de

aplicación, así como las preferencias adicionales que respeten las anteriores y que pueda establecer cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

5. No podrán obtener la condición de beneficiaria de estas ayudas las personas que incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, con la única salvedad del cumplimiento de lo regulado en la letra e) del apartado 2 de dicho artículo 13 que podrá ser exceptuado, en las convocatorias o resoluciones que realicen las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, en los programas de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida. Tampoco podrán obtener la condición de beneficiarias las que hayan sido sujetas de una revocación, por el órgano competente de alguna comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, de alguna de las ayudas contempladas en éste o el anterior plan estatal de vivienda por incumplimiento o causa imputable al solicitante.

**Artículo 24.** *Entidades colaboradoras.*

1. El órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a las personas beneficiarias. Estos fondos nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la consideración de Administración Pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015.

Cuando la persona interesada autorice la cesión de información, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económica recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de las ayudas de este Plan:

a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.

b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

d) Las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social y en la Ley 43/2015, de 9 de octubre, del Tercer Sector de Acción Social y las entidades mediadoras sociales relacionadas en la resolución de 2 de febrero de 2021 de la Secretaría de Estado de Derechos Sociales.

e) Las entidades de crédito y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración que reconozca las ayudas, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

CAPÍTULO II

**Programa de subsidiación de préstamos convenidos**

**Artículo 25.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellas personas beneficiarias que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación.

CAPÍTULO III

**Programa de ayuda al alquiler de vivienda**

**Artículo 26.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias.

**Artículo 27.** *Personas beneficiarias.*

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o de un contrato de cesión de uso o de arrendamiento o cesión de uso de una habitación.

b) Que la vivienda o habitación arrendada o cedida constituya la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. La vivienda o habitación constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

c) Que la suma total de las rentas anuales de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento sean iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas de terrorismo y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33 %. En el supuesto de alquiler o cesión de habitación no se incluirá al resto de personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las rentas del arrendatario o cesionario.

A estos efectos tendrán la consideración de víctimas del terrorismo las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, los amenazados y secuestrados, así como el cónyuge o pareja de hecho y los hijos de los anteriores y de los fallecidos.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar unos ingresos mínimos, también en conjunto, como requisito para el acceso a la ayuda.

d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión lo sea por una renta arrendaticia o precio de cesión, igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente. En el caso de alquiler o cesión de uso de habitación esta renta o precio deberá ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

2. No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de

arrendamiento o de cesión de uso se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.

c) Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

3. Cuando una beneficiaria de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La persona beneficiaria no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la de la nueva renta o precio, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

**Artículo 28.** *Modificación del límite de ingresos de la unidad de convivencia y de la renta máxima mensual.*

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán reducir en las convocatorias de ayudas el límite máximo de rentas anuales de la unidad de convivencia y la renta arrendaticia o precio de cesión máximo mensual establecidos en el artículo anterior, en función de las circunstancias sociales, demográficas o económicas que a su juicio lo aconsejen.

En determinados ámbitos, podrá incrementarse hasta 900 euros el límite de la renta o precio máximo mensual de la vivienda objeto de arrendamiento o cesión cuando así lo justifique la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación este límite de renta o precio solo podrá incrementarse hasta 450 euros mensuales. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a este incremento solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la Comisión de Seguimiento que acredite su conformidad.

Por otra parte, no será necesaria la suscripción del acuerdo referido en el párrafo anterior en los siguientes casos:

a) En los supuestos de familias numerosas o de personas con discapacidad, para incrementar el límite de la renta o precio máximo mensual de la vivienda objeto de arrendamiento o cesión que posibilita el acceso a la ayuda, hasta alcanzar 900 euros.

b) Para fijar un límite mínimo de ingresos que deba acreditar la unidad de convivencia o la persona física en el caso de alquiler o cesión de uso de habitación, a la hora de acceder a la ayuda.

**Artículo 29.** *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda de este programa deberá destinarse obligatoriamente por la persona beneficiaria al pago de la renta o precio de su vivienda o habitación habitual y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esa misma finalidad, puedan conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social ni los beneficiarios del Ingreso Mínimo Vital.

**Artículo 30.** *Cuantía de la ayuda.*

Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de hasta el 50 % de la renta o precio mensual que deban satisfacer por el alquiler o cesión en uso de su vivienda o habitación habitual y permanente.

**Artículo 31.** *Plazo de la ayuda.*

La ayuda se concederá a las personas beneficiarias por el plazo de hasta cinco años.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

**Artículo 32.** *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán convocar procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente. Podrán también convocarse de una sola vez para toda la vigencia del Plan.

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

**Artículo 33.** *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

**Artículo 34.** *Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras colaboradoras.*

En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora o cedente de las viviendas o habitaciones, podrá acordarse en la convocatoria de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que la entidad colaboradora gestione directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler o precio de la cesión en uso mediante, en su caso, el correspondiente descuento.

CAPÍTULO IV

## Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

**Artículo 35.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

**Artículo 36.** *Personas beneficiarias.*

1. Podrán ser beneficiarias las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. A estos efectos se considerarán personas especialmente vulnerables a aquellas que sean consideradas como tales por las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla previo informe de los Servicios Sociales de las comunidades autónomas o de las administraciones locales correspondientes.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán regular supuestos específicos de especial vulnerabilidad con objeto de que su acreditación sea inmediata sin necesidad de la consideración caso a caso.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán considerar excepcionalmente, de forma inmediata, situaciones de sinhogarismo acreditadas por entidades colaboradoras debidamente habilitadas.

2. No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, víctima de trata con fines de explotación sexual, víctima de violencia sexual, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

3. Podrán ser beneficiarias las administraciones públicas, sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las distintas administraciones públicas, entidades de utilidad pública, empresas públicas y entidades benéficas, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables y siempre por cuenta de ellas.

4. Las administraciones públicas, sociedades mercantiles participadas al menos en un 50 % por las distintas administraciones públicas, entidades de utilidad pública, empresas públicas y entidades benéficas, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables podrán ser beneficiarias directas de una ayuda adicional destinada a colaborar en los gastos de gestión en que incurran por vivienda o solución habitacional efectivamente facilitada.

**Artículo 37.** *Solución habitacional.*

1. Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona víctima de violencia de género, víctima de trata con fines de explotación sexual, víctima de violencia sexual, objeto de desahucio de su vivienda habitual, sin hogar o especialmente vulnerable, una vivienda de titularidad pública o privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios, accesibilidad y localización, para su disfrute, de forma individual o compartida, en régimen de alquiler, de cesión de uso o en cualquier régimen de disfrute temporal admitido en derecho, respetando, en su caso, los

procedimientos de adjudicación de vivienda que tengan establecidos las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla para los parques de vivienda de titularidad pública.

2. Esta solución habitacional se hace extensible excepcional y provisionalmente, si se acredita que no es posible la puesta en disposición de una vivienda conforme a lo señalado en el apartado anterior, para cualquier alojamiento o dotación residencial, susceptible de solventar el problema habitacional de las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, objeto de desahucio de su vivienda habitual, sin hogar o especialmente vulnerables. En todo caso se deberán salvaguardar los derechos constitucionales a la intimidad y a la libertad de tránsito de las personas alojadas.

3. Se procurará que nadie viva en viviendas o soluciones habitacionales de emergencia o de transición más tiempo del necesario para su traslado exitoso a una vivienda o solución habitacional permanente.

**Artículo 38.** *Renta arrendaticia o precio de la cesión.*

La renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda, alojamiento o solución habitacional objeto del contrato de arrendamiento o cesión deberá ser igual o inferior a 600 euros mensuales. En esta renta o precio no se incluye el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar este límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión hasta 900 euros mensuales cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler en contraste con la urgencia de la solución habitacional requerida.

En todo caso, las convocatorias o concesiones de ayudas que se acojan a este incremento deberán ser conformadas en un acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la correspondiente comisión de seguimiento.

**Artículo 39.** *Cuantía de la ayuda.*

1. Podrá concederse una ayuda de hasta 600 euros al mes, o 900 euros al mes en los supuestos de incremento del límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión referidos en el artículo anterior, y en todo caso de hasta el 100 % de la renta o precio de la vivienda o solución habitacional a disfrutar en régimen de arrendamiento, cesión en uso o en cualquier régimen de disfrute temporal admitido en derecho.

2. Podrá concederse otra ayuda de hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, seguros, comunidad, y suministros básicos de la vivienda o solución habitacional, incluidos los gastos de acceso a Internet, con el límite del 100 % de dichos gastos. Esta ayuda será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto con la limitación de no sumar mayor importe que el coste y con las limitaciones reguladas en las disposiciones que regulen las otras ayudas, especialmente para el caso de los gastos de acceso a internet con las reguladas en el Real Decreto 989/2021, de 16 de noviembre, por el que se aprueba la concesión directa a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla de ayudas para la ejecución del programa de emisión de bonos digitales para colectivos vulnerables, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

3. Los servicios sociales de la comunidad autónoma o de la administración local correspondiente habrán de informar, de forma preceptiva y vinculante, sobre la situación económica y social de la unidad de convivencia, su situación de vulnerabilidad o exclusión social y del seguimiento social que proceda y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla determinará la cuantía de estas ayudas dentro de los límites de este artículo, atendiendo al informe de los servicios sociales y a las circunstancias personales de la persona beneficiaria. Esta determinación se podrá hacer de forma individualizada o generalizada para supuestos similares.

4. La ayuda adicional regulada en el apartado 4 del artículo 36 podrá ser de hasta 250 euros por vivienda o solución habitacional efectivamente facilitada.

**Artículo 40.** *Plazo de la ayuda.*

La ayuda se podrá conceder por un plazo de hasta cinco años.

Así mismo la ayuda para atender a los gastos de mantenimiento, seguros, comunidad y suministros básicos de la vivienda se podrá conceder también por un plazo de hasta cinco años.

**Artículo 41.** *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán convocar procedimientos de concesión de estas ayudas que podrán ser mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente, pudiendo accederse a las mismas también a través del reconocimiento de una prestación a las personas que cumplan los requisitos para ser beneficiarias de este programa.

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla.

La ayuda se podrá abonar directamente a la persona física o jurídica arrendadora de la vivienda para su directa aplicación al pago del alquiler mediante el correspondiente descuento y por cuenta del arrendatario.

**Artículo 42.** *Concesión directa de la ayuda.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en del artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, por razones sociales y humanitarias, habida cuenta de la evidente y notoria urgencia y necesidad de dotar de solución habitacional a todos los potenciales beneficiarios de la ayuda regulada en este programa y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

## CAPÍTULO V

## Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida

**Artículo 43.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto la concesión de una ayuda para el pago del alquiler a las personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.

**Artículo 44.** *Personas beneficiarias.*

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994.

b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. La vivienda constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

c) Que las rentas anuales de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento fueren, antes del devenir de la vulnerabilidad, iguales o inferiores a 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 5,5 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas del terrorismo y de 6 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33 %.

A estos efectos tendrán la consideración de víctimas del terrorismo las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, los amenazados y secuestrados, así como el cónyuge o pareja de hecho y los hijos de los anteriores y de los fallecidos.

d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta o precio igual o inferior a 900 euros mensuales.

e) Que la persona arrendataria haya devenido vulnerable por haber sido reducidos, dentro de los dos años anteriores a la solicitud de la ayuda, los ingresos netos del conjunto de la unidad de convivencia de forma sustancial, en un 20 % como mínimo, de forma que no superen 3 veces el IPREM y que el esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia, incluidas las repercusiones autorizadas por la legislación aplicable, satisfechas por la persona arrendataria, supere el 30 % de los ingresos netos de la misma. A estos efectos el cómputo de los ingresos netos se realizará en cómputo anual aplicando, en su caso, los prorrateos que correspondan.

2. No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que la arrendataria o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la arrendadora o cedente de la vivienda.

c) Que la arrendataria o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

**Artículo 45.** *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda de este programa deberá destinarse obligatoriamente por la persona beneficiaria al pago de la renta arrendaticia de su vivienda habitual y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esa misma finalidad, puedan conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

**Artículo 46.** *Cuantía de la ayuda.*

Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de hasta el 100 % de la renta arrendaticia mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

Los servicios sociales de la comunidad autónoma o de la administración local correspondiente habrán de informar, de forma preceptiva y vinculante, sobre la situación de vulnerabilidad sobrevenida y del seguimiento social que proceda y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla determinará la cuantía de esta ayuda dentro de los límites de este artículo, atendiendo al informe de los servicios sociales y a las circunstancias personales de la persona beneficiaria. Esta determinación se podrá hacer de forma individualizada o generalizada para supuestos similares.

**Artículo 47.** *Plazo de la ayuda.*

La ayuda se concederá a las personas beneficiarias por el plazo en que se mantenga la vulnerabilidad sobrevenida y con el límite de hasta dos años.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o

requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

**Artículo 48.** *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

La ayuda podrá ser reconocida desde el primer mes en que se materialice la vulnerabilidad sobrevenida.

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

**Artículo 49.** *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en del artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, por razones sociales y humanitarias, habida cuenta de la evidente y notoria urgencia de posibilitar el mantenimiento en la vivienda de todos los potenciales beneficiarios de la ayuda regulada en este programa y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

**Artículo 50.** *Pago de la ayuda.*

La ayuda se podrá abonar directamente a la persona física o jurídica arrendadora de la vivienda para su directa aplicación al pago del alquiler mediante el correspondiente descuento y por cuenta de la persona arrendataria.

## CAPÍTULO VI

## Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico

**Artículo 51.** *Objeto del programa.*

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda o habitación digna y adecuada en régimen de alquiler o de cesión en uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a la persona arrendataria o cesionaria o facilitando a las personas jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

Tiene también por objeto contribuir al reto demográfico de la recuperación de población en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

2. A los efectos de este Plan, se entiende por municipio o núcleo de población de pequeño tamaño el que posea una población residente igual o inferior a los 10.000 habitantes en el momento de la entrada en vigencia de este real decreto.

**Artículo 52.** *Opciones de ayudas.*

Este programa regula dos opciones de ayudas a la persona arrendataria, cesionaria o adquirente de la vivienda no simultáneas entre sí:

1. Ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda o habitación habitual y permanente.

2. Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño.

**Artículo 53.** *Personas beneficiarias.*

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa contempladas en la opción 1 del artículo 52 las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, en calidad de arrendatario, de un contrato de cesión en uso en calidad de cesionario o de alquiler o cesión de uso de habitación en calidad de arrendatario o cesionario.

b) Tener menos de treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda.

c) Que la vivienda o habitación arrendada, cedida o a arrendar o ceder, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:

1.º En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato.

2.º En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de dos meses desde la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

d) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, tengan, en conjunto, unas rentas anuales iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad o de personas que sean hijos o hijas de víctimas de violencia de género y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %. En el supuesto de alquiler o cesión de habitación no se incluirá al resto de personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las rentas del arrendatario o cesionario.

e) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión lo sea por una renta o precio igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación esta renta o precio habrá de ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.

c) Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador o cedente, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

Cuando una persona beneficiaria de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La persona beneficiaria no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento o cesión se cumplan con todos los requisitos,

límites y condiciones establecidos en este real decreto, y que el nuevo contrato se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler o cesión, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

2. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa contempladas en la opción 2 del artículo 52 las personas físicas que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Haber suscrito a partir del 1 de enero de 2022 o estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda a edificar y disponer de unas rentas anuales iguales o inferiores a 3 veces el IPREM. Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

b) Tener menos de treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda o en el momento de la suscripción del contrato público o privado de adquisición de vivienda cuando esta se realice antes de la convocatoria y después del 1 de enero de 2022.

c) Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente de la persona beneficiaria por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha su adquisición, debiendo ser ocupada en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora. El plazo de cinco años podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvirtiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecúe a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.

En el supuesto de vivienda a edificar el plazo mínimo de cinco años computará desde la efectiva entrega de la vivienda al adquirente.

d) Que el precio de adquisición de la vivienda sea igual o inferior a 120.000 euros.

No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

**Artículo 54.** *Modificación de la renta máxima mensual.*

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, en relación con la ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de la cesión de vivienda del apartado 1 del artículo 52, podrán incrementar hasta 900 euros la renta o precio máximo mensual cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler o cesión que acrediten tal necesidad. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación este incremento solo podrá ser hasta 450 euros mensuales. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo se podrán realizar si previamente han suscrito un acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la Comisión de Seguimiento que acredite la conformidad del Ministerio.

**Artículo 55.** *Compatibilidad de la ayuda.*

1. La ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de la cesión del apartado 1 del artículo 52 deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta del alquiler o del precio de la cesión en uso de la vivienda o habitación habitual, y no se podrá compatibilizar con

ninguna otra ayuda para el pago del alquiler o de la cesión en uso de este Plan o que puedan conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

Por otra parte, esta ayuda será expresamente compatible con la ayuda del Bono Alquiler Joven, regulada en el título I de este real decreto, siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

2. La ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 52 deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de 10.000 habitantes o menos y será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

**Artículo 56.** *Cuantía de la ayuda.*

1. La cuantía de la ayuda al alquiler o cesión en uso del apartado 1 del artículo 52 será de hasta el 60 % de la renta o precio mensual que deba satisfacer la persona beneficiaria por el alquiler o uso de su vivienda o habitación habitual y permanente.

En el supuesto específico de compatibilidad con el Bono Alquiler Joven, referido en el párrafo tercero del apartado 1 del artículo anterior, la cuantía de la ayuda será de hasta el 40 % de la diferencia entre la renta o precio mensual que deba satisfacer la persona beneficiaria por el alquiler o cesión de su vivienda o habitación habitual y permanente y la cuantía de 250 euros mensuales correspondientes al Bono Alquiler Joven. En todo caso la suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa no podrá ser superior al 75 % del importe de la renta o precio de la vivienda o habitación. A tal efecto y en su caso la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa se vería reducida en la cuantía necesaria.

2. La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 36 será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 % del coste de adquisición de la vivienda. En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de una persona, el importe de la ayuda que pudiera recibir una persona beneficiaria, que adquiere una parte de la misma, se determinará aplicando al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100 % de la vivienda el porcentaje de cuota adquirida.

**Artículo 57.** *Plazos y abono de la ayuda.*

1. Ayuda al alquiler o cesión en uso del apartado 1 del artículo 52.

La ayuda al alquiler o cesión en uso del apartado 1 del artículo 52 se concederá a las personas beneficiarias por el plazo de cinco años. No obstante, y siempre que haya razones que lo justifiquen, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a cinco años.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento y que pueda determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. En este supuesto, y en su caso, dicho órgano competente resolvería limitando el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha de la pérdida sobrevenida del derecho. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

Estas ayudas se abonarán, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Ayuda para la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 52.

Las personas beneficiarias de la ayuda para adquisición de vivienda habitual y permanente del apartado 2 del artículo 52 dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda, para aportar a la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla la escritura pública o el contrato privado de compraventa que acredite la adquisición de la vivienda. En ambos casos podrá tratarse de la adquisición de una vivienda ya construida o de una vivienda en construcción, siendo necesario que, en este último supuesto, en el contrato privado o escritura pública de compraventa figure la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda, salvo que la adquisición fuera previa a la convocatoria de la ayuda y posterior al 1 de enero de 2022 en cuyo caso no será preceptivo que figure la ayuda concedida en el referido contrato privado o escritura pública de compraventa.

Esta ayuda no podrá concederse para la adquisición de viviendas cuya construcción, acreditada con el certificado de inicio de obra suscrito por técnico competente, se inicie una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

La ayuda solo podrá ser abonada a la beneficiaria cuando aporte la escritura pública de compraventa en la que la misma conste como parte del pago, salvo que la adquisición fuera previa a la convocatoria de la ayuda y posterior al 1 de enero de 2022, en cuyo caso no será preceptivo que figure la ayuda concedida en el referido contrato privado o escritura pública de compraventa. A tal efecto, el beneficiario y la entidad vendedora de la vivienda podrán acordar que el abono de la ayuda sea realizado por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla directamente a dicha entidad como parte de dicho pago. En el supuesto de no aportar escritura pública de compraventa solo se podrá abonar la ayuda a la persona beneficiaria cuando aporte el contrato privado en el que conste la ayuda como parte del pago en la modalidad de entregas a cuenta y el correspondiente aval o seguro sobre las entregas a cuenta exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En cualquier supuesto en el que no se perfeccione la adquisición de la vivienda y la ayuda ya hubiera sido abonada, la persona beneficiaria o la entidad que la percibió por cuenta de la misma habrán de reintegrarla al Tesoro Público conforme a los procedimientos regulados al respecto.

**Artículo 58.** *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las dos opciones de ayuda reguladas en el artículo 52, mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

La ayuda de la opción 1 se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

La ayuda de la opción 2 se abonará de una sola vez por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

**Artículo 59.** *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

**Artículo 60.** *Gestión de la ayuda mediante entidades colaboradoras.*

En relación con las ayudas del artículo 52 si existiera una entidad colaboradora que actúe como arrendadora, cedente o vendedora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que dicha entidad gestione directamente la recepción de la ayuda, siempre por cuenta de la persona beneficiaria, para su directa aplicación al pago de la renta del alquiler, precio de la cesión en uso o precio de venta mediante el correspondiente descuento.

CAPÍTULO VII

**Programa de incremento del parque público de viviendas**

**Artículo 61.** *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el incremento del parque público de viviendas, mediante la adquisición de viviendas, de forma individualizada o en bloque, por las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso.

**Artículo 62.** *Requisitos de las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas adquiridas, de forma individualizada o en bloque, por las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital, que se vayan a destinar al alquiler o cesión en uso durante un plazo mínimo, en ambos casos, de cincuenta años.

El destino por un plazo de al menos cincuenta años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Este plazo se computará desde la fecha de adquisición de cada vivienda.

Las viviendas deberán ser calificadas como viviendas de protección oficial en cualquiera de los regímenes ya existentes en la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate o en nuevo régimen que regulen al efecto, salvo que la comunidad autónoma o ciudad motive la no procedencia de tal calificación.

Las viviendas deberán ser accesibles y estar en condiciones de ser habitadas. En caso de no estar en condiciones de ser habitadas podrán financiarse las obras de habitabilidad, adecuación o accesibilidad con ayudas de este programa conforme a las limitaciones establecidas en el artículo 67.

**Artículo 63.** *Personas o entidades beneficiarias de las ayudas.*

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital.

Podrán ser beneficiarias también las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, las empresas calificadas de promotor social por la comunidad autónoma donde se ubique la vivienda, cooperativas de autoconstrucción, sociedades cooperativas de viviendas en régimen de autopromoción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, siempre que actúen sin ánimo de lucro.

**Artículo 64.** *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

**Artículo 65.** *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser

justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

En el supuesto de adquisición de viviendas destinadas al incremento del parque público de viviendas de titularidad autonómica o de las ciudades de Ceuta y Melilla, la adjudicación directa de las ayudas podrá ser reconocida a favor de la propia comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla previa norma de rango legal o reglamentario por ellas desarrollada o acuerdo de sus órganos superiores de gobierno que lo habilite.

**Artículo 66.** *Gestión.*

La financiación de este programa requerirá de la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla de que se trate. Este acuerdo deberá ser suscrito también por el ayuntamiento correspondiente solamente en los supuestos en que participe en la financiación de la adquisición.

**Artículo 67.** *Cuantía de la ayuda.*

1. Los adquirentes de viviendas para incrementar el parque público de vivienda destinada al alquiler o cesión en uso, podrán obtener una subvención de hasta el 60 % del precio o coste de adquisición incluidos tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición.

Esta subvención podrá ser de hasta el 100 % del precio o coste de adquisición incluidos tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición, cuando se aplique a la adquisición de una vivienda propiedad de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), que se lleve a cabo en aplicación del principio de sostenibilidad recogido en el artículo 17.2 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

2. Adicionalmente, en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación podrán recibir una ayuda de hasta 6.000 euros por vivienda para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75 % de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

3. Estas subvenciones son compatibles con cualquier otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto, con el límite del precio o coste de adquisición incluidos tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición de la vivienda en los supuestos del apartado 1 y del coste de las obras incluidos gastos profesionales y tributos en el supuesto del apartado 2.

**Artículo 68.** *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

1. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil. Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 % de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

2. Este umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrá de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto.

3. El umbral de precio de alquiler o de la cesión en uso señalado en los dos puntos anteriores será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización de dicho precio de conformidad con la legislación específica de aplicación.

4. La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

5. La persona cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute la persona cesionaria y se satisfagan por la persona cedente, así como los gastos de comunidad y tributos, también satisfechos por la persona cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

6. El umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso regulado en este artículo podrá ser modificado por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio correspondiente.

**Artículo 69.** *Pago de la ayuda a la persona beneficiaria.*

El abono de la subvención a la persona beneficiaria podrá realizarse de una sola vez y con anterioridad a la adquisición de la vivienda, si bien expresamente condicionada a su formalización e inscripción en el registro de la propiedad. La formalización habrá de producirse en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la ayuda y la inscripción en el registro en el plazo máximo de seis meses desde dicha formalización.

**Artículo 70.** *Personas arrendatarias y cesionarias.*

Las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas o cedidas en uso a personas cuyas rentas anuales, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM en el momento de la suscripción de correspondiente contrato de arrendamiento o de cesión en uso.

Esta limitación podrá ser modificada por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio correspondiente.

## CAPÍTULO VIII

## Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

**Artículo 71.** *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento de la promoción de alojamientos o viviendas con instalaciones, servicios y zonas de interrelación, para personas mayores y personas con discapacidad, destinadas al alquiler o cesión en uso, tanto de titularidad pública como privada.

**Artículo 72.** *Requisitos de las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de alojamientos o viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, por un plazo de al menos veinte años. Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Este plazo se computará desde la fecha de la calificación definitiva expedida por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla, declaración responsable de primera ocupación o acto administrativo equiparable admitido expresamente por la comunidad autónoma o ciudad de que se trate.

Las instalaciones, servicios y zonas de interrelación habrán de ser suficientes para proporcionar como mínimo, las siguientes prestaciones y servicios: servicios sociales, atención médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación.

El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad para permitir el uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

Los alojamientos o viviendas de las promociones de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios habrán de tener una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de $CO_2$ como en consumo de energía primaria no renovable.

Con el fin de favorecer la integración social, estas ayudas podrán solicitarse para la totalidad de los alojamientos o viviendas de una promoción o solo para una parte de ellas.

**Artículo 73.** *Personas beneficiarias de las ayudas.*

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas:

a) Las personas físicas mayores de edad.

b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas y público-privadas.

c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

**Artículo 74.** *Gestión.*

La financiación de este programa, exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, las comunidades autónomas y el ayuntamiento correspondiente.

Podrá ser suscrito únicamente por el Ministerio y las comunidades autónomas siempre y cuando las comunidades autónomas asuman la responsabilidad de la conformidad del ayuntamiento correspondiente, salvo que el ayuntamiento participe en la financiación de la actuación en cuyo caso el acuerdo será suscrito obligatoriamente también por este último.

Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión de Seguimiento, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana la previsión de la actuación acompañada de una memoria-programa que la defina en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

**Artículo 75.** *Cuantía de la ayuda.*

Las personas o entidades promotoras de los alojamientos o viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada alojamiento o vivienda, de hasta un máximo de 700 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación con un límite máximo de 50.000 euros por alojamiento o vivienda.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate incluidos tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

**Artículo 76.** *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

El precio del alquiler o de la cesión en uso de los alojamientos o viviendas será proporcional a su superficie útil. Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 10 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil privativa de alojamiento o vivienda. En este precio se incluye el disfrute de los espacios e instalaciones comunes y de interrelación.

Este precio umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.

El umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso señalado en los dos párrafos anteriores será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización del precio que se acuerde de conformidad con la legislación específica de aplicación.

La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

La persona cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute la persona cesionaria y se satisfagan por la persona cedente, así como los gastos de comunidad y tributos, también satisfechos por la persona cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

**Artículo 77.** *Concesión directa de la ayuda. Pago de la ayuda a la persona o entidad beneficiaria.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

El abono de la subvención a la beneficiaria podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, la beneficiaria de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

a) Acreditación de la titularidad o de la condición de cesionaria del suelo o del edificio a rehabilitar.

b) Licencia municipal de obra.

c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar a la beneficiaria el último 20 % de la misma hasta que los alojamientos o viviendas resultantes cumplan los tres requisitos siguientes:

a) Estar finalizados, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado final de obra visado.

b) Un mínimo del 20 % de los alojamientos o viviendas de la promoción que obtengan subvención, hayan sido ya ocupados en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.

c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 72.

**Artículo 78.** *Plazo de ejecución de las actuaciones.*

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de treinta y seis meses desde la fecha de notificación de la concesión de la ayuda, que podrá extenderse a treinta y ocho meses cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de treinta meses y treinta y dos meses, respectivamente.

En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de doce meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en el plazo de la demora y hasta doce meses como máximo.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

**Artículo 79.** *Personas arrendatarias y cesionarias.*

Los alojamientos y viviendas financiadas con cargo a este programa deberán ser arrendadas o cedidas en uso a personas mayores de sesenta y cinco años o a personas con discapacidad (con sus familias, en caso de menores tutelados) cuyas rentas anuales, incluyendo las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen cinco veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión de que se trate.

Esta limitación podrá ser modificada por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio correspondiente.

Las personas mayores o con discapacidad no podrán disponer, en el momento de habitar el alojamiento o la vivienda, de vivienda propia o en usufructo en España. A estos efectos, no se considerará que se es persona propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.

No será exigible la no disposición de vivienda referida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

a) Cuando la persona titular de la vivienda acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad.

b) Cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o de algún miembro de la unidad de convivencia.

**Artículo 80.** *Transmisión de la edificación.*

La transmisión de la edificación que se haya beneficiado de las ayudas de este programa solo se podrá realizar una vez finalizadas las obras.

La transmisión de la edificación conllevará de forma automática para el adquirente la asunción de las obligaciones correspondientes a este programa de ayuda, debiendo el título de la transmisión recoger de forma expresa la asunción por éste de las mismas.

El título de la transmisión habrá de recoger también de forma expresa las consecuencias derivadas del incumplimiento de dichas obligaciones, incluyendo la devolución de las subvenciones recibidas por razón de la edificación cualquiera que hubiera sido el perceptor, así como en su caso, intereses, recargos y multas o sanciones que procedan.

## CAPÍTULO IX

## Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing,* de viviendas intergeneracionales y modalidades similares

**Artículo 81.** *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo *cohousing,* alojamientos temporales u otras modalidades similares, destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada.

**Artículo 82.** *Requisitos de los alojamientos y las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de alojamientos de nueva construcción, así como las promociones de modalidades residenciales tipo *cohousing,* de viviendas intergeneracionales o similares que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo de veinte años. Se incluye, en ambos casos, actuaciones que procedan de la rehabilitación de edificios.

Este plazo se computará desde la fecha de la calificación definitiva expedida por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla, declaración responsable de primera ocupación o acto administrativo equiparable admitido expresamente por la comunidad autónoma o ciudad de que se trate.

El destino por un plazo de al menos veinte años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las edificaciones de las promociones de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se acojan a las ayudas de este programa deberán ser accesibles y estar en condiciones de ser habitadas y habrán de tener una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de $CO_2$ como en consumo de energía primaria no renovable.

Con el fin de favorecer la diversidad de tipologías de proyecto y de perfiles socioeconómicos, estas ayudas podrán solicitarse para la totalidad de los alojamientos o viviendas de una promoción o para una parte de ellas.

**Artículo 83.** *Personas beneficiarias de las ayudas.*

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas:

a) Las personas físicas mayores de edad.

b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas y público-privadas.

c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas, incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, entidades sin ánimo de lucro y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985.

**Artículo 84.** *Gestión.*

La financiación de este programa exige la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las comunidades autónomas y el ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la ciudad de que se trate.

Podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio y las comunidades autónomas siempre y cuando las comunidades autónomas asuman la responsabilidad de la conformidad del ayuntamiento correspondiente, salvo que el ayuntamiento participe en la financiación de la actuación en cuyo caso el acuerdo será suscrito obligatoriamente también por este último.

Con carácter previo al acuerdo de la Comisión de Seguimiento, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las previsiones de las actuaciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

**Artículo 85.** *Cuantía de la ayuda.*

Las personas o entidades promotoras de actuaciones objeto de este programa podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil, tanto privativa del alojamiento o vivienda como de espacios comunes y de interrelación, de hasta un máximo de 420 euros por metro cuadrado de superficie útil.

La cuantía máxima de esta subvención, en conjunto, no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 50.000 euros por alojamiento o vivienda.

Si la ayuda se solicita solamente para una parte de las viviendas o alojamientos de una promoción, el importe máximo de 420 euros por metro cuadrado de superficie útil se aplicará a la superficie privativa de las viviendas o alojamientos objeto de la ayuda y a la parte proporcional de la superficie útil de espacios comunes y de interrelación.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto. No es compatible con las subvenciones que para otros programas existan en este real decreto.

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate incluidos tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando

todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones exclusivamente de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

**Artículo 86.** *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

El precio del alquiler o de la cesión en uso de los alojamientos o viviendas será proporcional a su superficie útil incluida la parte proporcional de superficie de los espacios comunes y de interrelación. El reparto de esta parte proporcional se realizará en función de la superficie privativa de cada alojamiento o vivienda o conforme a otro criterio objetivo que puedan determinar las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 8 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de alojamiento o vivienda incluida la parte proporcional de superficie de los espacios comunes y de interrelación.

Este precio umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.

El umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso señalado en los dos párrafos anteriores será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización del precio que se acuerde de conformidad con la legislación específica de aplicación.

La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la arrendataria y se satisfagan por la arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

La persona cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute la cesionaria y se satisfagan por la cedente, así como los gastos de comunidad y tributos, también satisfechos por la persona cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

**Artículo 87.** *Concesión directa de la ayuda. Pago de la ayuda a la persona o entidad beneficiaria.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

El abono de la subvención a la beneficiaria podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, la beneficiaria de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

a) Acreditación de la titularidad o de la condición de cesionaria del suelo o del edificio a rehabilitar.

b) Licencia municipal de obra.

c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar a la beneficiaria el último 20 % de la misma hasta que los alojamientos o viviendas resultantes cumplan los tres requisitos siguientes:

a) Estar finalizados, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado final de obra visado.

b) Un mínimo del 20 % de los alojamientos o viviendas de la promoción que obtengan subvención, hayan sido ya ocupados en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.

c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 82.

**Artículo 88.** *Plazo de ejecución de las actuaciones.*

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de treinta y seis meses desde la fecha de notificación

de la concesión de la ayuda, que podrá extenderse a treinta y ocho meses cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de treinta meses y treinta y dos meses, respectivamente.

En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de doce meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en el plazo de la demora y hasta doce meses como máximo.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

**Artículo 89.** *Personas arrendatarias y cesionarias.*

Los alojamientos o viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyas rentas anuales, incluyendo, en su caso, las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión de que se trate.

Esta limitación podrá ser modificada por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio correspondiente.

**Artículo 90.** *Transmisión de la edificación.*

La transmisión de la edificación que haya obtenido ayudas de este programa solo se podrá realizar una vez finalizadas las obras.

La transmisión de la edificación conllevará de forma automática para el adquirente la asunción de las obligaciones correspondientes a este programa de ayuda, debiendo el título de la transmisión recoger de forma expresa la asunción por éste de las mismas.

Así mismo, el título de la transmisión habrá de recoger también de forma expresa las consecuencias derivadas del incumplimiento de dichas obligaciones, incluyendo la devolución de las subvenciones recibidas por razón de la edificación cualquiera que hubiera sido el perceptor, así como en su caso, intereses, recargos y multas o sanciones que procedan.

## CAPÍTULO X

## Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social

**Artículo 91.** *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y de las entidades locales, así como de sus entidades dependientes o vinculadas, o de entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su arrendamiento como vivienda social.

**Artículo 92.** *Requisitos de las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que la SAREB y entidades públicas cedan, o hayan cedido desde la entrada en vigor de este real decreto, en usufructo a las comunidades autónomas o entidades locales, así como a sus entidades dependientes o vinculadas, o a entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, para ser destinadas al arrendamiento social durante un plazo de hasta cinco años.

Las viviendas deberán ser accesibles y estar en condiciones de ser habitadas. En caso de no estar en condiciones de ser habitadas podrán financiarse las obras de habitabilidad,

adecuación o accesibilidad con ayudas de este programa conforme a las limitaciones establecidas en el artículo 95.

**Artículo 93.** *Personas beneficiarias de las ayudas.*

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas las comunidades autónomas y las entidades locales, así como sus entidades dependientes o vinculadas. Podrán ser también beneficiarias las entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas.

**Artículo 94.** *Gestión.*

La financiación de este programa exige la suscripción de un acuerdo previo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las comunidades autónomas y el ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la ciudad de que se trate.

Podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio y las comunidades autónomas siempre y cuando las comunidades autónomas asuman la responsabilidad de la conformidad del ayuntamiento correspondiente, salvo que el ayuntamiento participe en la financiación de la actuación en cuyo caso el acuerdo será suscrito obligatoriamente también por este último.

Con carácter previo al acuerdo de la Comisión de Seguimiento, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana el convenio o acuerdo que proponen que se suscriba con la SAREB o entidad pública de que se trate para su análisis y estudio previo.

**Artículo 95.** *Cuantía de la ayuda.*

Las comunidades autónomas o entidades locales, así como sus entidades dependientes o vinculadas o las entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, podrán recibir una ayuda de entre 150 euros y 175 euros al mes por vivienda para hacer frente al precio acordado en la cesión del usufructo realizada por SAREB o entidad pública, por el tiempo que dure tal cesión.

Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación podrán recibir una ayuda de hasta 8.000 euros por vivienda para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75 % de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

Estas subvenciones son compatibles con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto.

**Artículo 96.** *Limitación del precio del alquiler.*

Las comunidades autónomas y las entidades locales o sus entidades vinculadas o dependientes, así como las entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, podrán arrendar las viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública de que se trate a un precio de entre 150 y 350 euros al mes.

La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

**Artículo 97.** *Pago de la ayuda a la persona beneficiaria.*

La ayuda correspondiente al precio acordado para la cesión de la SAREB o entidad pública se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

La ayuda para las obras de habitabilidad o adecuación de las viviendas se abonará de una sola vez a la finalización de las obras.

La ayuda se podrá abonar también en el supuesto de que los gastos en que se incurra se produzcan en un ejercicio diferente a aquel en que se han cedido las viviendas.

**Artículo 98.** *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Las ayudas correspondientes a este programa podrán concederse cuando la cesión del derecho de usufructo se haya formalizado con posterioridad a la entrada en vigor de este real decreto.

**Artículo 99.** *Personas arrendatarias y cesionarias.*

Las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas a personas cuyas rentas anuales, incluyendo las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento.

**Artículo 100.** *Destino prioritario de las viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública.*

Las viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública de que se trate habrán de destinarse con carácter prioritario para satisfacer soluciones habitacionales a las víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables en los términos establecidos en el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables regulado en este real decreto.

## CAPÍTULO XI

## Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social

**Artículo 101.** *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento de la puesta a disposición o incorporación a programas de movilización de viviendas vacías, de las comunidades autónomas, entidades locales o de sus entidades dependientes o vinculadas, así como de entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, de viviendas de cualquier titularidad, para su alquiler como vivienda asequible o social.

**Artículo 102.** *Requisitos de las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que se cedan o se incorporen a los programas de movilización de viviendas vacías de las comunidades autónomas, entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas, así como de entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, para ser destinadas al arrendamiento asequible o social.

La cesión habrá de ser por un plazo de al menos siete años y deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad. En los supuestos que aconsejen un plazo inferior para la cesión, a juicio de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, éste se podrá reducir previo acuerdo de la comisión de seguimiento del correspondiente

convenio de colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de que se trate.

El cómputo del plazo de la cesión se iniciará en la fecha del acuerdo de cesión.

**Artículo 103.** *Personas beneficiarias de las ayudas.*

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas las personas o entidades propietarias de viviendas que las cedan a las comunidades autónomas, entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas, así como a entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, para ser destinadas al arrendamiento asequible o social en los términos establecidos en este programa de ayuda.

**Artículo 104.** *Gestión.*

La financiación de este programa exige la suscripción de un acuerdo de cesión de las viviendas por las personas o entidades titulares a las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, a las entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas.

Este acuerdo de cesión previamente deberá ser informado favorablemente en el seno de la comisión de seguimiento del convenio que para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 suscribirán el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad correspondiente.

**Artículo 105.** *Limitación del precio del alquiler.*

Las viviendas se alquilarán por las comunidades autónomas, administraciones locales o entidades vinculadas y dependientes, por entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, o por las personas o entidades propietarias, en función de los términos de la cesión, al precio social que determine la comunidad autónoma, que no podrá ser superior a 400 euros por vivienda y mes, incrementado en la mitad de la diferencia entre dicho precio social y el precio de mercado que se acuerde en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con la comunidad autónoma o ciudad de que se trate para la ejecución del Plan previa propuesta motivada de la referida comunidad autónoma o ciudad.

Este precio umbral de 400 euros al mes será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.

El umbral del precio de alquiler social será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización de dicho precio de conformidad con la legislación específica de aplicación.

La arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la arrendataria y se satisfagan por la arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

**Artículo 106.** *Cuantía de la ayuda.*

Las personas o entidades propietarias de las viviendas podrán recibir una ayuda equivalente a la mitad de la diferencia entre el alquiler social que determine la comunidad autónoma y el precio de mercado que se acuerde en la comisión de seguimiento referido en el artículo anterior.

Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación podrán recibir una ayuda de hasta 8.000 euros por vivienda para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75 % de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

Estas subvenciones son compatibles con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto.

**Artículo 107.** *Pago de la ayuda a la persona beneficiaria.*

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

**Artículo 108.** *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

**Artículo 109.** *Personas arrendatarias.*

Las viviendas financiadas con cargo a este programa habrán de ser arrendadas a personas que consten en los registros de demandantes de viviendas en alquiler ya sean autonómicos o locales, cuyas rentas anuales, incluyendo las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento.

Si el registro de demandantes no existiera o no constaran demandantes en espera, podrán alquilarse a cualquier otra persona cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento.

## CAPÍTULO XII

## Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

**Artículo 110.** *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la accesibilidad, tanto en el medio urbano como rural, en y a:

1. Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.
2. Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.
3. Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

**Artículo 111.** *Personas beneficiarias.*

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa, con independencia de que se trate de personas físicas o jurídicas:

a) Las propietarias o usufructuarias de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.

b) Las propietarias o usufructuarias de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva.

c) Las propietarias o usufructuarias de viviendas incluidas en un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva.

d) Las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, propietarias de las viviendas.

e) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

f) Las sociedades cooperativas de viviendas integradas por socios cooperativistas que precisen alojamiento para sí o sus familiares, las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como, por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960.

g) Las propietarias que, de forma agrupada sean propietarias de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

h) Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

Cuando las obras o actuaciones no sean de obligada ejecución por la persona propietaria y la propietaria y la arrendataria acuerden que esta última costee a su cargo las actuaciones de mejora de la accesibilidad, con cargo a parte o la totalidad de la renta arrendaticia, la arrendataria podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, de la persona o entidad propietaria única, la adopción del correspondiente acuerdo que le facultará para solicitar estas ayudas. En este supuesto la arrendataria podrá tener la consideración de beneficiaria.

Las personas o entidades beneficiarias destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las obras y actuaciones para la mejora de la accesibilidad. Cuando se trate de comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios el importe de la misma deberá repercutirse entre los propietarios de viviendas y, en su caso, los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, si alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurre en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, no recibirá la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, salvo que el miembro referido este incurso en situación de especial vulnerabilidad a juicio de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla. Esta parte, en el supuesto de no incursión en situación de especial vulnerabilidad, se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Las personas o entidades beneficiarias de las ayudas de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras administraciones o instituciones, siempre que el importe de todas las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones.

**Artículo 112.** *Requisitos.*

1. Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila para las que se solicite la ayuda de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 2006. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán también conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 2006, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios, usufructuarios o arrendatarios en el momento de solicitar las ayudas. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Disponer de informe técnico, suscrito por un técnico competente conforme a la Ley 38/1999, que acredite la procedencia de la actuación con fecha anterior a la solicitud de la ayuda.

Para la obtención de estas ayudas se requiere que se aporte el proyecto de las actuaciones a realizar. En el caso de que no sea exigible este proyecto, será necesario justificar en una memoria técnica suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acojan a las ayudas de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizados antes de 2006. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a edificios con antigüedad igual o posterior al año 2006, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que al menos, el 50 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

c) Que, al menos, el 30 % de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios, usufructuarios o arrendatarios en el momento de solicitar las ayudas de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento o cualquier otro medio que a juicio de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla sea suficiente.

Cuando se trate de propietario único, que haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para realizar las obras de mejora de la accesibilidad, no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar esta circunstancia y el compromiso de destinar las viviendas objeto de mejora en su accesibilidad a domicilio habitual de los arrendatarios en el referido porcentaje.

Tampoco se tendrá en cuenta este requisito cuando se trate de un inmueble donde se encuentre el domicilio habitual de una persona con discapacidad física que debido a la falta de accesibilidad en las zonas comunes se encuentre confinado en su vivienda.

d) Disponer informe técnico, suscrito por un técnico competente conforme a la Ley 38/1999, con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la procedencia de la actuación.

e) Que, en su caso, las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios debidamente agrupadas y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes.

f) Disponer de proyecto de las actuaciones a realizar. En el caso de que no sea exigible, será necesario justificar en una memoria, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

3. Las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva para las que se solicite de forma independiente la ayuda de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 2006. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 2006 si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarias, usufructuarias o arrendatarias en el momento de solicitar acogerse a las ayudas. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Disponer de informe técnico, suscrito por un técnico competente conforme a la Ley 38/1999, con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la procedencia de la actuación.

Para la obtención de estas ayudas se requiere un informe técnico que justifique la procedencia de las obras y que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. En el caso de que no sea exigible este proyecto será necesario justificar en una memoria técnica, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

4. El presupuesto y el coste de las obras, así como el de los certificados, informes y proyectos técnicos que procedan no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan.

**Artículo 113.** *Actuaciones subvencionables.*

1. Se considerarán subvencionables las actuaciones para la mejora de la accesibilidad. En particular:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas, automatismos para la apertura de puertas incorporando mecanismos motorizados u otros dispositivos de accesibilidad, así como cualquier medida de accesibilidad que facilite la autonomía y la vida independiente de

personas con movilidad reducida, tanto en edificios como en viviendas unifamiliares, incluyendo los dispositivos adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente. Se incluye la integración mediante un único mecanismo de identificación (teléfono inteligente, cámaras, pantallas u otros dispositivos tecnológicos equivalentes en cuanto a su funcionalidad) de los sistemas de apertura y control de accesos y de otros sistemas que necesiten control personal y la adaptación, cuando existan, a altura no superior a 1,40 m de los dispositivos ya instalados.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos, así como sistemas tecnológicos de guiado que permitan la localización, que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información, de comunicación o de aviso tales como señales luminosas y visuales, vibrotáctiles, o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas. En particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad en uso de los ascensores, como la comunicación bidireccional en cabina.

d) La instalación de productos de apoyo a la audición para la accesibilidad en el entorno, como los bucles magnéticos.

e) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros que proporcionan información visual y auditiva y análogos.

f) La instalación de dispositivos de alarma en el ascensor que garanticen un sistema de comunicación visual, auditiva y bidireccional con el exterior para los casos de emergencia o atrapamiento. Así como la instalación de bucle magnético en dichos dispositivos.

g) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.

h) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas (unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva) o en los propios edificios de tipología residencial colectiva objeto de este programa, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas, así como las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que habitan las viviendas. Se incluyen asimismo las obras necesarias y complementarias sobre elementos directamente relacionados con la actuación de mejora de accesibilidad universal y cuyo mal estado de conservación aconseje la intervención.

i) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad. En particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad de utilización en los ascensores, como la mejora de la nivelación de la cabina.

**Artículo 114.** *Cuantía de las ayudas.*

La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites:

a) 12.500 euros por vivienda cuando se solicita para actuaciones correspondientes al apartado 1 del artículo 110.

Esta ayuda se podrá incrementar hasta 15.000 euros por vivienda si reside una persona con discapacidad y hasta 18.000 euros por vivienda si ésta acredita un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %.

b) 9.000 euros por vivienda y 90 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicite para actuaciones correspondientes al apartado 2 del artículo 110.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

Esta ayuda se podrá incrementar hasta 15.000 euros por vivienda si reside en el edificio una persona con discapacidad y hasta 18.000 euros por vivienda si ésta acredita un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %.

c) 6.000 euros por vivienda cuando se solicita para actuaciones correspondientes al apartado 3 del artículo 110.

Esta ayuda se podrá incrementar hasta 15.000 euros por vivienda si reside una persona con discapacidad y hasta 18.000 euros por vivienda si ésta acredita un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %.

d) El 60 % del coste de la actuación.

Este porcentaje se podrá incrementar hasta el 80 % si en la vivienda o una de las personas que resida en el edificio sea una persona con discapacidad o mayor de sesenta y cinco años.

En caso de que las viviendas objeto de las actuaciones se encuentren situadas en Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada que hayan sido delimitados de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 100 % y mediante acuerdo motivado de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento podrá ser también incrementado el límite unitario de las ayudas establecido en los apartados a), b) y c) de este artículo.

El límite unitario de las ayudas establecido en los apartados a), b) y c) de este artículo podrá ser incrementado en 3.000 euros más por vivienda en edificios o viviendas declaradas Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con algún nivel de protección en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

El coste de las actuaciones subvencionables podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos en su caso, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y tributos, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

**Artículo 115.** *Plazo.*

El plazo para ejecutar las obras de mejora de la accesibilidad en viviendas en los supuestos de los apartados 1 y 3 del artículo 110 no podrá exceder de doce meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

El plazo para ejecutar las obras de mejora de la accesibilidad en el supuesto del apartado 2 del artículo 110 no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de doce meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en el plazo de la demora y hasta doce meses como máximo.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

**Artículo 116.** *Acceso a la ayuda.*

1. El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La subvención a las viviendas en los supuestos de los apartados 1 y 3 del artículo 110 solo se podrán abonar, ya sea parcialmente en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

b) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

3. La subvención a los edificios, en el supuesto del apartado 2 del artículo 110, solo se podrá abonar, ya sea parcialmente en la forma de anticipo o pago a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) El acuerdo de la cooperativa y su asamblea o el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso, de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.

b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

c) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

**Artículo 117.** *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

## CAPÍTULO XIII

## Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda

**Artículo 118.** *Objeto del programa.*

1. Este programa tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de actuaciones de rehabilitación de viviendas, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales y de gestión inherentes a la erradicación de áreas abandonadas, obsoletas o en declive y, en todo caso, en aquellas en que exista chabolismo y/o infravivienda, con el fin último de contribuir a la inclusión social de las personas y unidades de convivencia afectadas a través del disfrute de una vivienda digna y adecuada en un contexto integrador.

A estos efectos se entenderá como infravivienda la edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad y habitabilidad exigibles a la edificación.

2. Particularmente, pero no de forma exclusiva, podrán ser objeto de este programa las áreas identificadas en el Estudio-Mapa sobre vivienda y población gitana elaborado por el entonces Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad en el año 2016, en concordancia con la Estrategia para la inclusión social, la igualdad y la participación de la población gitana.

**Artículo 119.** *Delimitación de las zonas degradadas y de las áreas en las que existe chabolismo y/o infravivienda para acceder a las ayudas.*

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa la zona degradada o el área en que existe chabolismo y/o infravivienda deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla, por el ayuntamiento o por otra administración competente. Podrá ser continua o discontinua.

**Artículo 120.** *Acuerdo para la gestión de zonas degradadas y áreas en las que exista chabolismo y/o infravivienda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las propuestas de actuaciones en zonas degradadas o áreas en las que exista chabolismo y/o infravivienda que pretendan financiar con cargo a este programa.

En las comisiones de seguimiento de los convenios se suscribirán, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área, los correspondientes acuerdos. En caso de áreas que afecten a varios municipios, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma de que se trate, debiendo ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.

Con carácter previo a la suscripción del acuerdo de la comisión de seguimiento deberá presentarse la siguiente documentación:

1. El acuerdo de delimitación de la zona o del área y una ficha resumen de la actuación, que contendrán la delimitación cartográfica del área, tanto en papel como, a ser posible, en un fichero «shape» georreferenciado, el resumen de los parámetros principales de la actuación y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos, en su caso.

2. Una memoria-programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

a) Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del área.

b) Un programa de actuaciones que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

c) Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística, y otra de viabilidad económica, que analizará el equilibrio presupuestario de la actuación sin menoscabo, en todo caso, del objeto social de la misma. En la memoria deberá constar el presupuesto total de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos de ayuda establecidos en el artículo 123.

d) El plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

En el Acuerdo de comisión de seguimiento se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, siendo la última, en todo caso, la correspondiente al ejercicio 2025. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá a la comunidad autónoma o ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en los convenios de colaboración.

**Artículo 121.** *Personas beneficiarias.*

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área delimitada por la actuación.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varias beneficiarias, la ayuda se distribuirá en proporción al coste y responsabilidad asumido por cada una.

**Artículo 122.** *Actuaciones subvencionables.*

Las actuaciones subvencionables por este programa son aquellas que contribuyan a la regeneración y renovación de zonas degradadas y a la erradicación del chabolismo y la infravivienda, en concreto:

a) Los procesos de realojo de los ocupantes de infraviviendas o chabolas, incluidas las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de

convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

b) Obras de demolición de chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y ubicación dificulten el desarrollo de la actuación.

c) Adquisición de viviendas, obras de rehabilitación y de adecuación de viviendas o de construcción de nuevas viviendas. Las viviendas de nueva construcción o rehabilitadas habrán de tener una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de $CO_2$ como en consumo de energía primaria no renovable.

d) Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo. Así como obras de mejora de la accesibilidad de espacios públicos y de mejora de la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos, protección de la biodiversidad y de mejora de la eficiencia energética y utilización de energías renovables.

e) Redacción de proyectos y dirección técnica o facultativa de las obras, informes técnicos y certificados, tramitación administrativa, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única en su caso) y actuaciones de gestión.

El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación, incluidos gastos generales inherentes a la actuación, siempre que estén debidamente justificados, así como los tributos.

**Artículo 123.** *Cuantía de las ayudas.*

La cuantía máxima de las ayudas se determinará para cada actuación subvencionable conforme sigue:

1. Hasta 5.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las actuaciones y hasta un máximo de cinco años, para las actuaciones de preparación, desarrollo y seguimiento del proceso de realojo, incluidas las actuaciones de mediación vecinal o de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

2. Hasta el 80 % del coste de las obras de demolición de chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y ubicación dificulten el desarrollo de la actuación.

3. Hasta 5.000 euros por vivienda que se adecúe, hasta 15.000 euros por vivienda que se rehabilite y hasta 50.000 euros por nueva vivienda que se adquiera o construya, con el límite, en todos los casos, del 80 % del correspondiente coste de adecuación, rehabilitación, adquisición o construcción.

4. Hasta el 80 % del coste de las obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos, incluidos los supuestos de mejora de la accesibilidad de espacios públicos y de mejora de la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos, protección de la biodiversidad y de mejora de la eficiencia energética y utilización de energías renovables.

5. Hasta el 80 % del coste de redacción de proyectos y dirección técnica o facultativa de las obras, informes técnicos y certificados, tramitaciones administrativas, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única en su caso) y de los costes asociados a la gestión inherente a la actuación.

Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto.

**Artículo 124.** *Concesión directa de la ayuda. Abono de la ayuda.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de

la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Con carácter previo a la percepción de la ayuda, ya sea en forma de anticipos, pagos a cuenta o en su totalidad, el beneficiario deberá aportar:

1. La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva.
2. Certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal.

**Artículo 125.** *Plazo para la ejecución de las actuaciones.*

La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el plazo máximo de ocho años desde la firma del correspondiente acuerdo de la comisión de seguimiento.

## CAPÍTULO XIV

## Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

**Artículo 126.** *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es la concesión de ayudas para un seguro de protección de la renta arrendaticia que cubra el eventual impago la misma,

**Artículo 127.** *Personas beneficiarias.*

Las beneficiarias de las ayudas de este programa podrán ser las propietarias arrendadoras de las viviendas sea cual sea su naturaleza jurídica, o las arrendatarias que cumplan los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

El tomador del seguro podrá ser la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla o el arrendador.

**Artículo 128.** *Requisitos de la persona arrendataria.*

La arrendataria habrá de cumplir los requisitos establecidos para el programa de ayuda al alquiler de vivienda regulados en los apartados 1 y 2 del artículo 27.

**Artículo 129.** *Importe asegurado.*

El importe mínimo asegurado ha de ser la renta arrendaticia anual.

Si se reconociera ayuda para el alquiler a la arrendataria en cualquiera de los programas de este Plan el importe mínimo asegurado será la renta arrendaticia anual menos la ayuda al alquiler anual reconocida a la arrendataria.

**Artículo 130.** *Cuantía de la ayuda.*

La cuantía de la ayuda será de hasta el 5 % de la renta arrendaticia anual.

Si se reconociera ayuda para el alquiler a la arrendataria en cualquiera de los programas de este Plan la cuantía de la ayuda sería de hasta el 5 % de la renta arrendaticia anual menos la ayuda al alquiler anual reconocida a la arrendataria.

La ayuda no podrá ser superior al coste del correspondiente seguro de protección de la renta arrendaticia.

**Artículo 131.** *Plazo de la ayuda.*

La ayuda se reconocerá por el plazo de un año, pudiendo reconocerse posteriormente en sucesivos plazos de un año durante la vigencia del Plan.

**Artículo 132.** *Procedimiento de concesión.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurran las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

## TÍTULO III

## Del seguimiento, control y evaluación del Bono Alquiler Joven y del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

**Artículo 133.** *Órganos competentes para el seguimiento del Bono Alquiler Joven y el Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

1. Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo.

La Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo es el órgano superior de cooperación, de carácter multilateral y ámbito sectorial, entre las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, por un lado, y la Administración del Estado, por el otro, en materia de vivienda y suelo. Estará presidida por la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la titular de su vicepresidencia será designada por las titulares de las consejerías autonómicas con competencias en materia de vivienda, urbanismo y suelo, según lo que se establezca en su reglamento interno.

La Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo ajustará sus actuaciones a lo dispuesto en el artículo 147 y siguientes de la Ley 40/2015 y a lo que establezca en su reglamento interno de funcionamiento.

Las sesiones plenarias de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo serán convocadas por la persona titular de su presidencia, que podrá invitar a sus reuniones a los representantes de las administraciones públicas o de entidades públicas o privadas que puedan contribuir con sus aportaciones a su mejor funcionamiento. En particular, cuando la Conferencia aborde cuestiones relacionadas con el Bono Alquiler Joven y con el Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, podrá convocar como observador a una representación de la Federación Española de Municipios y Provincias.

Corresponderá a la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, entre otras funciones, el seguimiento de la implantación y la verificación de los resultados del Bono Alquiler Joven y del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, proponiendo al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana cuantas medidas considere oportunas para su mayor eficiencia.

2. Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo.

La Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo estará constituida por la persona titular de la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que la presidirá, y las personas responsables designadas por las titulares de las correspondientes Consejerías, competentes en la materia, con rango mínimo de Director General de cada comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla.

Tendrá carácter de comisión sectorial a los efectos de la Ley 40/2015 y podrá participar en el seguimiento y evaluación del Bono Alquiler Joven y del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y de los acuerdos que al respecto adopte la correspondiente Conferencia Sectorial, además de proponer a la misma cuantos asuntos, sobre esta materia, que decida elevar.

3. Comisión de Seguimiento.

La Comisión de Seguimiento estará prevista en los convenios que se suscriban entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y será la misma que haga el seguimiento del Bono Alquiler Joven. Estará constituida por la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio

de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que la presidirá, y por la persona titular del órgano competente en la materia de la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

La Comisión de Seguimiento velará por el adecuado cumplimiento de lo convenido para la ejecución del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, pudiendo acordar reajustes en el reparto de la financiación inicialmente previstas en y entre los distintos programas, con las limitaciones establecidas en el artículo 22, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en la financiación del Plan, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que las reordenaciones que se acuerden, puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cada año, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2025.

La Comisión de Seguimiento velará también por el adecuado cumplimiento de lo regulado en este real decreto en relación con el Bono Alquiler Joven adoptando, en su caso, acuerdos que contribuyan a su mejor y más rápida eficacia, sin menoscabar las garantías reglamentarias de aplicación.

**Artículo 134.** *Control e información del Bono Alquiler Joven y del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

1. Una vez vencido el semestre natural, y antes del último día del mes siguiente, se enviará por cada una de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla un informe (o archivo informático o por acceso a aplicaciones informáticas compartidas) en el que se recojan los siguientes datos:

a) Número de solicitudes recibidas para el Bono Alquiler Joven y por cada programa del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.

b) El número de personas beneficiarias a los que se les ha concedido la ayuda del Bono Alquiler Joven y las ayudas de cada uno de los programas del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, desglosado por provincias y municipios, así como el importe de la subvención que le corresponde abonar a cada uno de ellos.

c) Relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación del órgano gestor competente.

2. Si la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana no recibe o no tiene acceso a la documentación establecida para el Bono Alquiler Joven y para cada uno de los programas del Plan, ni la relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación, ni los informes semestrales o de evaluación anual reseñado en el artículo siguiente, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá paralizar las transferencias de fondos a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, hasta la recepción completa de dicha información.

También se podrán paralizar las transferencias de fondos cuando la información recibida evidencie incumplimiento de este real decreto, del convenio correspondiente y, en todo caso, de incumplimiento conforme al ordenamiento jurídico de aplicación.

**Artículo 135.** *Evaluación del Bono Alquiler Joven y del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

Con independencia del control y la información descritos en el artículo anterior, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán presentar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana un informe de evaluación anual relativo al desarrollo del Bono Alquiler Joven, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 86.2, regla sexta de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

Asimismo, deberán presentar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana un informe de evaluación anual relativo al desarrollo de los programas del Plan en su ámbito territorial conforme a lo que se establezca en el convenio correspondiente, y también sin perjuicio de lo previsto en el artículo 86.2, regla sexta de la Ley 47/2003.

Los informes de evaluación anual se presentarán al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el primer trimestre del año siguiente al que es objeto de evaluación, y en ellos se deberá incluir un resumen de la información anual del Bono Alquiler Joven y del Plan por programas, así como un análisis de dicha información. En dichos informes deberá incluirse la variable de sexo en las estadísticas y recogida de datos realizadas.

**Artículo 136.** *Reasignación de recursos del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

La no justificación en tiempo y forma de la adquisición de compromiso financiero, del gasto o de la aplicación de los fondos transferidos con anterioridad, así como el incumplimiento de plazos establecidos para la gestión de actuaciones subvencionables por el Plan, serán causa de la reasignación de los correspondientes recursos por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. A tal efecto, los convenios que suscriba el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla especificarán los plazos y condiciones de aplicación.

**Disposición adicional primera.** *Efectividad de las ayudas.*

Las ayudas que se otorguen en aplicación de este real decreto podrán reconocerse con efectos del 1 de enero de 2022 aunque la fecha del reconocimiento fuere posterior. No podrán reconocerse con efectos anteriores al 1 de enero de 2022.

**Disposición adicional segunda.** *Modificación del destino, condiciones de acceso y de precios máximos de venta o alquiler de planes de vivienda anteriores.*

El destino a la venta, al alquiler o al alquiler con opción a compra, las condiciones de acceso y la limitación de los precios de venta o de alquiler establecidos para las viviendas a promover en suelos protegidos, incluida la reserva de suelo resultante del correspondiente desarrollo urbanístico, al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 o de los anteriores planes estatales vivienda, podrán ser modificados por las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla con objeto de garantizar la viabilidad económica de las actuaciones, fomentar la promoción de viviendas con precios de venta, alquiler con opción a compra o alquiler asequibles en estos suelos y facilitar, en su caso, el acceso a viviendas ya finalizadas a los ciudadanos con recursos limitados.

Estas modificaciones deberán estar amparadas en una memoria justificativa y habrán de ser acordadas en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio que para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 suscriban las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. No afectarán a las ayudas estatales que, en su caso y al amparo del plan estatal de vivienda de que se trate, hubieren sido recibidas.

Las actuaciones que se desarrollen en estos suelos podrán acogerse adicionalmente a las ayudas de cualquier programa de los establecidos en este real decreto siempre y cuando cumplan con todos los requisitos para el mismo exigidos.

**Disposición adicional tercera.** *Ampliación del plazo para la ejecución de determinadas actuaciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

Los plazos de ejecución de las actuaciones establecidos en los artículos 31, 38, 45 y 72 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se amplían en doce meses, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario mediante Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento del convenio suscrito para la ejecución del Plan entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

El plazo de ejecución de las actuaciones establecido en el artículo 54 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se amplía en dos años, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario mediante Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento del convenio suscrito para la

ejecución del Plan entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

**Disposición adicional cuarta.** *Compensación de ayudas de planes estatales de vivienda.*

A los efectos de lo dispuesto en la regla sexta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, transferidos a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá compensar con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, los importes que les hubiere adelantado cuyo pago esté pendiente de justificación, con las cantidades pendientes de transferencia, en concepto de subvención, sea cual sea la línea y naturaleza de la subvención y el plan estatal al que correspondan. En caso de no producirse la compensación, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana iniciará el procedimiento de reintegro al Tesoro Público. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla de justificar el pago de la totalidad de las subvenciones percibidas.

**Disposición adicional quinta.** *Transferencia de fondos de la partida 17.09.261N.759 "A Comunidades Autónomas y Ayuntamientos para adquirir vivienda pública destinada a alquiler social. Recuperar 30 % viviendas SAREB" consignada en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022.*

1. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá mediante resoluciones de transferencia de crédito a cada comunidad autónoma y ciudad de Ceuta y Melilla el importe resultante de aplicar el porcentaje aprobado para cada una de ellas, acordado en la Conferencia Sectorial de Vivienda y suelo celebrada el 9 de marzo de 2022 para la distribución territorial definitiva de los fondos estatales para atender las subvenciones del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, a la cuantía total a distribuir de 10.000.000 de euros correspondiente a la partida 17.09.261N.759 de los Presupuestos Generales del Estado para 2022 denominada "A Comunidades Autónomas y Ayuntamientos para adquirir vivienda pública destinada a alquiler social. Recuperar 30 % viviendas SAREB".

Dichas resoluciones deberán ser aceptadas por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla correspondientes, debiendo notificarse tal aceptación al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el plazo que se determine en la propia resolución.

2. El importe que se transfiera a cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla habrá de destinarse exclusivamente al programa de incremento del parque público de viviendas, del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y solo para el supuesto de enajenaciones de viviendas propiedad de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB). En ningún caso se podrá destinar para atender subvenciones de otros programas de dicho Plan ni para las ayudas contempladas en el apartado 2 de la nueva redacción del artículo 67.

3. El importe que se transfiera se justificará al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana mediante la emisión por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate de un certificado, expedido y firmado por autoridad competente, en el que se acredite la realización de las adquisiciones y/o actuaciones y obras hasta el importe máximo de la cuantía transferida, el cumplimiento de la finalidad de la subvención y en el que se haga constar cualesquiera otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que haya podido percibir el beneficiario destinados al mismo objeto, con indicación del importe total percibido y del coste total de la adquisición y/o de las actuaciones y obras.

El plazo máximo para la finalización de las adquisiciones y/o actuaciones y obras será hasta el 31 de diciembre de 2025 y para la presentación de la documentación referida en el párrafo anterior hasta el 31 de marzo de 2026.

4. Para la gestión y concesión de estas subvenciones serán de aplicación los artículos 61 a 70, ambos incluidos, del Real Decreto 42/2022, salvo en lo que se refiera a las ayudas reguladas en el apartado 2 del artículo 67 por ser ajenas a la referida partida 17.09.261N.759. En el supuesto de incumplimiento de los requisitos y las obligaciones

establecidas para la concesión de esta subvención se procederá al reintegro de los fondos percibidos al Tesoro Público.

5. En todas las actuaciones de publicidad y comunicación que se realicen relativas a las adquisiciones, actuaciones y obras objeto de esta subvención, deberá hacerse constar la participación de la Administración General del Estado en su financiación, mediante la inclusión de la imagen institucional en los soportes correspondientes, conforme a la normativa vigente.

6. Esta subvención se regirá, además de por lo dispuesto en este real decreto, por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, por el Reglamento de la citada Ley, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, así como por las restantes normas de derecho administrativo que resulten de aplicación.

**Disposición adicional sexta.** *Compromisos financieros adquiridos por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

Los compromisos financieros adquiridos por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que no hayan sido ejecutados en un programa determinado por defecto de solicitudes o cualquier otra circunstancia podrán ser admitidos en otro programa del mismo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 por exceso de solicitudes o cualquier otra circunstancia, siempre dentro de la misma anualidad y mediante acuerdo motivado suscrito en la Comisión Bilateral de Seguimiento del convenio que para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 sea suscrito por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

**Disposición adicional séptima.** *Modificación de los plazos de formalización de la adquisición de viviendas financiadas con cargo al programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.*

Los plazos de formalización de la adquisición de viviendas fijados en el último párrafo del artículo 31 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 en la regulación del “programa de fomento del parque de vivienda en alquiler” podrán ser modificados en el momento de la liquidación de los convenios que para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 ha suscrito el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla por Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento de forma motivada y con objeto de evitar que su rigidez menoscabe el objeto último del programa.

**Disposición derogatoria única.** *Disposiciones que se derogan.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

**Disposición final primera.** *Títulos competenciales.*

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

**Disposición final segunda.** *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

1. Se habilita a la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto.

2. El titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá concretar la cuantía de las subvenciones del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 susceptibles de otorgamiento, dentro de los límites de este real decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores

utilizados para el seguimiento del Plan. Estas modificaciones no podrán afectar a subvenciones ya reconocidas.

**Disposición final tercera.** *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# § 59

## Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 154, de 29 de junio de 2023
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2023-15135

I

La transposición en plazo de directivas de la Unión Europea es un objetivo fundamental del Consejo Europeo. A este fin, la Comisión Europea somete informes periódicos al Consejo de Competitividad, a los que se les da un alto valor político por su función de medición de la eficacia y credibilidad de los Estados miembros en la puesta en práctica del mercado interior.

Asimismo, el Consejo Europeo, consciente de su importancia como elemento estructural del mercado interior, estableció en su momento como objetivos que cada Estado miembro debía transponer a su derecho interno, al menos, el 99 % de las directivas de mercado interior (Déficit 1) y como objetivo adicional, el 100% de las Directivas de mercado interior que tuvieran un retraso en su transposición superior a dos años con respecto a la fecha de su vencimiento (Déficit 0).

El cumplimiento de este objetivo resulta del todo prioritario, habida cuenta del escenario diseñado por el Tratado de Lisboa de 2007 por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea y el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, para los incumplimientos de transposición en plazo, para los que la Comisión puede pedir al Tribunal de Justicia de la Unión Europea la imposición de importantes sanciones económicas de manera acelerada (artículo 260.3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea –TFUE–).

Cabe además recordar que, desde la introducción por la Comisión de un nuevo criterio de aplicación de dicho artículo en enero de 2017, en lo sucesivo, además de la multa coercitiva, se solicitará al Tribunal de Justicia una multa a tanto alzado contra el Estado miembro de que se trate. De esta manera, aunque el Estado miembro transponga la

Directiva encontrándose la demanda planteada ante el Tribunal, la Comisión no desistirá de su recurso, sino que perseguirá hasta el final una sentencia condenatoria que imponga una sanción a tanto alzado.

España viene cumpliendo consistentemente con los objetivos de transposición en los plazos comprometidos desde que resultan fijados los mismos. No obstante, en los últimos años, hechos como la repetición de elecciones generales en 2019, con la consiguiente disolución de las Cortes Generales, la existencia de un Gobierno en funciones durante un tiempo prolongado, así como el estallido de la pandemia del COVID-19 en el año 2020, explican la acumulación de retrasos en la transposición de algunas directivas, que requieren de una norma con rango de ley para su incorporación al ordenamiento jurídico interno.

Tal es el caso de la Directiva (UE) 2019/2121 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que atañe a las transformaciones, fusiones y escisiones transfronterizas, cuya transposición constituye el objeto del libro primero del presente real decreto-ley; de la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a la conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores, y por la que se deroga la Directiva 2010/18/UE del Consejo, que se traspone en el libro segundo; y de la Directiva (UE) 2018/843 del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva (UE) 2015/849 relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, y por la que se modifican las Directivas 2009/138/CE y 2013/36/UE, que se incorpora en el libro tercero.

Dichas Directivas se encuentran en riesgo de multa con arreglo a lo establecido en el artículo 260.3 del TFUE, al existir, respecto a la primera, un procedimiento de infracción abierto por la Comisión Europea. Dado que el plazo de transposición finalizó el día 31 de enero de 2023, España recibió el 22 de marzo de 2023 una carta de emplazamiento de la Comisión Europea por falta de notificación de medidas de transposición. Igualmente, en el caso de la Directiva (UE) 2019/1158, el plazo de transposición venció el pasado 1 de agosto de 2022; habiéndose recibido carta de emplazamiento de la Comisión Europea de 20 de septiembre de 2022, además del dictamen motivado por falta de comunicación de las medidas nacionales de transposición con fecha 19 de abril de 2023.

A su vez, el plazo de trasposición de la Directiva (UE) 2018/843 venció el 30 de junio de 2021, y también existe al respecto un procedimiento abierto de infracción por parte de la Comisión Europea.

Finalmente, el Reglamento (UE) 2021/784 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2021, sobre la lucha contra la difusión de contenidos terroristas en línea, si bien es de aplicación directa, exigía que los Estados miembros incorporasen y notificasen a la Comisión, a más tardar el 7 de junio de 2022, el régimen de sanciones aplicable a las infracciones regulados en el mismo; habiéndose iniciado el correspondiente procedimiento de infracción por incumplimiento, con carta de emplazamiento de 26 de enero de 2023.

En este sentido, debe recordarse que se considera en riesgo de multa aquellas directivas para las que queda menos de 3 meses para que se cumpla su plazo límite de transposición y que necesitan, al menos, una norma con rango de ley para su transposición sin que dicha ley haya empezado su tramitación parlamentaria; así como todas aquellas directivas que tienen ya un procedimiento de infracción abierto por la Comisión Europea por haberse cumplido su plazo límite de transposición.

Ante esta situación, resulta necesario acudir a la aprobación de un real decreto-ley para proceder a dicha transposición, lo que permitirá cerrar los procedimientos de infracción abiertos por la Comisión Europea.

En lo relativo a la existencia de «procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España», debe tenerse en cuenta que, pese al carácter opcional previsto en el artículo 260.3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en la Comunicación sobre «Sanciones financieras en los procedimientos de infracción» (2023/C 2/01), la Comisión recuerda que «La posibilidad de que el Tribunal imponga sanciones financieras a los Estados miembros (y de que la Comisión solicite la imposición de tales sanciones) se remonta al Tratado de Maastricht de 1992. A fin de garantizar la transparencia y la igualdad de trato, la Comisión ha publicado desde 1996 una serie de comunicaciones y notas en las que expone su política y la metodología que aplica para el cálculo de las sanciones financieras».

En esta última comunicación, publicada en el DOUE de 4 de enero de 2023, se actualizan los criterios para el cálculo de las sumas a tanto alzado y las multas coercitivas que propondrán al Tribunal de Justicia en los procedimientos de infracción. Estos nuevos importes resultan de la aplicación del nuevo criterio para determinar la capacidad de pago de un Estado miembro, que la Comisión se ha visto obligada a revisar tras la sentencia de 20 de enero de 2022 (asunto C-51/20, Comisión/Grecia). En consecuencia, la Comisión atribuye al PIB el valor de dos tercios del cálculo, mientras que a la población del Estado miembro le corresponde un tercio del peso de la estimación.

Por otro lado, la Comisión recuerda que no retira su recurso cuando el Estado miembro subsana la infracción durante el procedimiento judicial, «sino que mantiene su pretensión de imponer una suma a tanto alzado que abarque el tiempo durante el cual se mantuvo la infracción hasta el momento en que se subsanó». La consecuencia lógica del enfoque de la suma a tanto alzado es que, en los casos en los que un Estado miembro subsane la infracción mediante la transposición de la directiva en el curso de un procedimiento de infracción, la Comisión no desiste de su recurso solo por ese motivo.

En cuanto a la utilización del real decreto-ley como instrumento de transposición, y además del análisis de la concurrencia de los requisitos ordinarios que se efectuará con posterioridad, debe recordarse que el Tribunal Constitucional en su Sentencia 1/2012, de 13 de enero, avala la concurrencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad del artículo 86.1 de la Constitución Española cuando concurran «el patente retraso en la transposición» y la existencia de «procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España».

Asimismo, cabe señalar que el Consejo de Estado, en su informe sobre la inserción del Derecho europeo en el ordenamiento español, de 14 de febrero de 2008, considera que, si bien no debe convertirse en mecanismo ordinario para la incorporación de las directivas, sí está justificado en atención, por ejemplo, «al plazo fijado por la norma comunitaria, a la necesidad de dar urgente respuesta a unas determinadas circunstancias o a la existencia de una declaración de incumplimiento por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas».

Precisamente la declaración por Sentencia de 19 de enero de 2023 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de que la normativa española, que requiere la adjudicación de los cursos de sensibilización y reeducación vial para la recuperación de puntos del permiso de conducción, mediante una concesión de servicio público, es contraria a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, justifica también la modificación que se introduce en el Texto Refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre.

Igualmente, el reciente fallo del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en el asunto C-50/21, «Prestige and Limousine», de 8 de junio de 2023, ha perfilado los límites que condicionan la intervención de las Administraciones involucradas en la ordenación del mercado de servicios de arrendamiento de vehículos de turismo con conductor para conseguir los objetivos de política pública perseguidos; exigiendo una adaptación inmediata de la normativa nacional, para garantizar la seguridad jurídica en el sector.

II

Por otro lado, desde la primavera de 2022 y hasta la fecha, se han aprobado un total de seis paquetes, con la finalidad inicial de afrontar las consecuencias en España de la guerra en Ucrania, con medidas tanto normativas como no normativas, que se han ido adaptando a la evolución de la situación económica y social.

Así, se aprobó el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, que tenía como objetivos básicos la contención de los precios de la energía para todos los ciudadanos y empresas, el apoyo a los sectores más afectados y a los colectivos más vulnerables y el refuerzo de la estabilidad de precios. Entre las medidas adoptadas, cabe señalar la bajada de los impuestos en el ámbito eléctrico, una bonificación al precio de los carburantes, y un escudo social para apoyar especialmente a los colectivos más vulnerables, además de importantes ayudas a los

sectores productivos más afectados por el alza de los precios de le energía, como el transporte, la agricultura y ganadería, la pesca, y las industrias electro y gas intensivas. Además, se adoptó un importante incremento de las prestaciones sociales (Ingreso Mínimo Vital y pensiones no contributivas) y otras medidas de protección para los colectivos más vulnerables.

Por su parte, el Real Decreto-ley 10/2022, de 13 de mayo, estableció un mecanismo de ajuste de costes de producción para la reducción del precio de la electricidad en el mercado mayorista, conocido como «solución ibérica», que ha llevado a una importante reducción de los costes de la electricidad en España y Portugal, protegiendo a la economía y la sociedad de parte de los efectos de la guerra en este ámbito.

El mantenimiento del conflicto bélico y de sus efectos sobre el nivel general de precios llevó a que se aprobara un segundo paquete, mediante el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma. Mediante esta norma, no solo se prorrogaban las principales medidas temporales para reducir los precios de la energía, la inflación y proteger a los colectivos más vulnerables, incluidas en el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, sino que, además, se incorporaron importantes medidas adicionales, como la congelación del precio de la bombona de butano, la subvención de hasta un 30% de los títulos transporte multiviaje de transporte público o previsiones orientadas a incrementar el apoyo público al seguro agrario.

A su vez, el Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, adoptó un conjunto de medidas orientadas a promover el ahorro energético y contener la inflación, entre las que destacaba la gratuidad del transporte público de media distancia por ferrocarril y el incremento de la línea de ayudas directas para el transporte urbano y por carretera. Asimismo, mediante el Real Decreto-ley 17/2022, de 20 de septiembre, se acordó la bajada del IVA del gas natural.

El Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, incrementó este catálogo de medidas para reforzar el ahorro y preparar la economía española de cara al invierno. Entre estas medidas, cabe señalar la posibilidad de que las comunidades de vecinos pudieran acogerse a la tarifa de último recurso de gas natural.

Esos cinco primeros paquetes de medidas supusieron un importante esfuerzo fiscal que se ha cubierto sin menoscabo del cumplimiento de objetivos de reducción del déficit y la deuda pública mediante una gestión eficiente del presupuesto aprobado. Durante 2022, se han movilizado unos 30.000 millones de euros de recursos públicos para cubrir las subvenciones al combustible y el transporte público, las bajadas de impuestos directos e indirectos, proporcionar ayudas directas a las empresas, aumentar las prestaciones para los colectivos más vulnerables (como el Ingreso Mínimo Vital y las pensiones no contributivas) y dar apoyo a las familias de clase media.

Las anteriores medidas han probado su eficacia atendiendo a la evolución de la inflación y las principales variables económicas a lo largo de 2022. La inflación bajó cuatro puntos desde el pico del mes de julio, mientras que las medidas de apoyo a las familias de menor renta permitieron compensar unos 3,5 puntos porcentuales de poder adquisitivo, impidiendo un deterioro de los indicadores de desigualdad. El descenso que se registró desde el mes de agosto colocó la tasa de inflación española por debajo de la media de la zona euro, mientras que el mantenimiento de una senda de fuerte aumento de la actividad real y del empleo, el sector exterior y la reducción del déficit y la deuda públicos, evidenciaron la solidez de la economía española en este entorno exterior y energético tan complejo.

De hecho, en los últimos meses de 2022 los precios energéticos se moderaron, siendo remplazados como factores de aumento del nivel general de precios por otros bienes fundamentales como los alimentos, las materias primas y los bienes intermedios. Este aumento de precios, que se explicó principalmente por el impacto de la guerra sobre cadenas de suministro y producción globales y por los aumentos previos del precio de la energía, fue especialmente relevante en los alimentos, existiendo productos de primera necesidad, como la harina, la mantequilla o el azúcar que experimentaron incrementos cercanos al 40% interanual. Además, aunque también se moderó el precio del gas natural y los carburantes, persistieron importantes elementos que hacían pensar que se revertiría esa tendencia durante 2023. Con ese escenario resultó necesario seguir adoptando medidas

para evitar que se produjera un efecto rebote de la inflación a la vez que se protegía a los colectivos más afectados y vulnerables, todo ello sin poner en riesgo el cumplimiento de los objetivos fiscales para 2023.

Para ello, mediante el Real Decreto-ley 20/2022 de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad, se adoptó un sexto paquete de medidas, movilizando unos 10.000 millones de euros de recursos públicos para articular la respuesta de política económica frente a la guerra de Ucrania a partir del 1 de enero de 2023, concentrando su actuación en los colectivos vulnerables al incremento en el precio de los alimentos y otros bienes de primera necesidad y en los sectores más afectados por la subida de la energía.

No obstante, al igual que ocurría en la fecha en la que se aprobó este último Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, la incertidumbre ligada a la duración de la guerra y a la persistencia de las presiones al alza sobre los precios de los alimentos, las materias primas y los bienes intermedios, sigue afectando en la actualidad al conjunto de la economía europea y mundial, por lo que se hace necesario proceder a la prórroga de alguna de las medidas puestas en marcha hasta la fecha, en especial aquellas con las que se pretende proteger a los colectivos más afectados y vulnerables; así como adoptar nuevas medidas con la misma finalidad.

III

El presente real decreto-ley se estructura en una parte expositiva y una parte dispositiva que consta de cinco libros, conformados por 226 artículos, cinco disposiciones adicionales, diez disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y nueve disposiciones finales.

El libro primero transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2019/2121 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, en lo que atañe a las transformaciones, fusiones y escisiones transfronterizas intracomunitarias, estructurándose en cuatro títulos.

El título I incluye un capítulo I que contiene disposiciones preliminares relativas a las limitaciones y exclusiones aplicables a las distintas operaciones de modificación estructural reguladas; un capítulo II, que contiene, novedosamente, las disposiciones comunes aplicables a todas las modificaciones estructurales, sin distinción de que sean operaciones internas o transfronterizas, no obstante las adaptaciones en su caso oportunas a cada operación y que comprenden, la elaboración del proyecto de modificación estructural, los informes del órgano de administración y de expertos independientes, la publicidad preparatoria del acuerdo, la aprobación de operación proyectada, el acuerdo unánime de modificación estructural, la publicación e impugnación del acuerdo, la protección de socios y acreedores y la eficacia de la inscripción y validez de la operación inscrita.

Estas disposiciones comunes se completan, en el título II, con una serie de normas específicas para cada uno de los tipos de modificación interna regulados en la ley: transformación por cambio de tipo social (capítulo I), fusión (capítulo II), escisión (capítulo III) y cesión global de activo y pasivo (capítulo IV).

En este ámbito de las operaciones internas, la opción de armonizar su régimen al de las modificaciones estructurales transfronterizas, se ha llevado a cabo, manteniendo en este título II el actual texto de la Ley 3/2009, de 3 de abril, procediendo al cambio de numeración del articulado y suprimiendo las menciones y especialidades para las fusiones transfronterizas que, en su caso, se recogen en el título que regula a éstas.

Asimismo, en ocasiones ha sido necesario un cambio de denominación de las tradicionales modificaciones estructurales internas incluidas en la Ley 3/2009, de 3 de abril, pasando a denominarse, de conformidad con la Directiva (UE) 2019/2121, el «traslado internacional de domicilio» como «transformación transfronteriza», que, a su vez, se diferencia de la transformación por cambio de tipo social, que no conlleva cambio de ley nacional.

De otro lado, en un ámbito sustantivo, se ha considerado conveniente extender también al ámbito interno algunas de las opciones de política legislativa adoptadas respecto de las modificaciones estructurales transfronterizas, como es la previsión que contempla la Directiva (UE) 2019/2121 de dos tipos de fusiones simplificadas, añadiendo al único

supuesto hasta ahora previsto de que un mismo socio sea dueño de todas las acciones o participaciones de las sociedades fusionadas, el de que unos mismos socios sean dueños en la misma proporción de todas las sociedades fusionadas, dado que no se aprecia motivo alguno que justifique una regulación diferente para las fusiones internas y para las fusiones transfronterizas.

Igualmente, la simplificación de requisitos que la citada Directiva establece respecto de la escisión por segregación transfronteriza aconseja no sujetar a las segregaciones internas a mayores requisitos que las operaciones transfronterizas.

Finalmente, en materia de escisión, se ha optado por extender también al ámbito interno el régimen contemplado respecto de las escisiones transfronterizas, la responsabilidad solidaria de las sociedades beneficiarias de la escisión frente a las deudas que hubieran quedado a cargo de la sociedad escindida o segregada, limitándose no obstante la responsabilidad de la sociedad escindida al activo neto que quede en ella. Esta era una posibilidad que se ofrecía a los Estados miembros en el artículo 146.6 de la Directiva 2017/2011 (versión codificada), no acogida en su momento y de la que en cierto modo se parte en la Directiva UE 2019/2121.

Se ha considerado que este real decreto-ley constituye el marco adecuado para incorporar esta previsión, por dos razones: por un lado, porque este régimen de responsabilidad permitiría evitar la declaración de un elevado número de concursos de acreedores de las sociedades escindidas, lo que acontece frecuentemente en la práctica; y, por otro lado, porque habiéndose optado en la transposición de la Directiva UE 2019/2121, por extender su ámbito de aplicación también a sociedades que se encuentren bajo marcos de reestructuración preventivos (planes de reestructuración/planes de continuación), es importante evitar que, colocado el pasivo más numeroso en la sociedad escindida, esta no pueda atender a su satisfacción, frustrándose la ejecución de dichos planes y viéndose abocada en su caso a un procedimiento judicial concursal (concurso de acreedores).

Por su parte, las modificaciones estructurales transfronterizas se abordan en el título III, relativo a las intraeuropeas, y en el título IV dedicado a las extraeuropeas. La regulación de estas últimas en este texto normativo se justifica a la vista del elevado número de operaciones que se producen en la práctica en este ámbito.

La estructura de ambos títulos es semejante. El título dedicado a las modificaciones estructurales transfronterizas intraeuropeas contiene un capítulo I donde se regula su ámbito de aplicación; y ambos títulos formulan, en primer lugar, disposiciones generales para todas las operaciones transfronterizas para, a continuación, añadir reglas específicas para cada tipo de modificación estructural.

Conforme a las previsiones contenidas en la Directiva, el proyecto de modificación estructural se somete a los procedimientos de información, aprobación y control previstos en este real decreto- ley, con la finalidad de establecer un régimen de transparencia y legalidad común a todas las operaciones transfronterizas.

Un aspecto importante de las operaciones de modificación estructural transfronteriza es el relativo a la publicidad preparatoria de los acuerdos de las juntas generales, siendo necesario, como se recoge en la Directiva, que la información que las sociedades publiquen, al menos un mes antes de la celebración de la junta general, sea exhaustiva y permita a los interesados valorar las consecuencias de la operación prevista.

Respecto del modo de hacer pública la información previa necesaria, se ha acogido la opción prevista en la Directiva dentro del sistema de publicidad registral del que se parte, de que las sociedades puedan cumplir con los requisitos de publicidad informativa a través de su página web corporativa, que es el medio de publicidad contemplado prevalentemente hasta ahora por la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. En el supuesto de que la sociedad opte por la publicación de la información preceptiva a través de su página web corporativa, es necesario, como prescribe la Directiva, que la sociedad remita al Registro Mercantil determinada información, incluyendo los detalles del sitio web en el que poder obtener en línea y de manera gratuita toda la documentación e información correspondiente.

Tal como prevé la Directiva, la presentación en el Registro Mercantil de la información y documentación preceptiva podrá efectuarse de manera electrónica para facilitar el desarrollo

de estas operaciones, en consonancia con la digitalización en el ámbito del Derecho de sociedades que se promueve desde la Unión Europea.

En lo que se refiere al contenido de la publicidad preparatoria de los acuerdos de modificación estructural transfronteriza, cumpliendo también con lo exigido por la Directiva, es necesario que se publique el proyecto de la operación, junto a «un aviso» -denominado en el texto de transposición como «anuncio» por ser un término más acorde a nuestra tradición jurídica-, mediante el que debe informarse a los socios, acreedores, públicos y privados, y representantes de los trabajadores o, cuando no existan tales representantes, a los propios trabajadores, de la posibilidad de formular observaciones, hasta cinco días laborales antes de la junta general, sobre la operación propuesta. Además, haciendo uso de una opción prevista en la Directiva, en el texto de transposición se exige que el informe del experto independiente, dada su relevante función en el procedimiento y para distintos interesados, también se publique y se ponga a disposición del público, sin perjuicio de que la sociedad pueda excluir la información confidencial cuya revelación pudiera ir en detrimento de su posición comercial en el mercado.

Asimismo, en este real decreto- ley se incorporan las disposiciones de la Directiva relativas a la aprobación de las operaciones transfronterizas por las juntas generales de los socios, distinguiendo, dadas las diferencias en nuestro ordenamiento, entre las sociedades anónimas y las sociedades limitadas en lo que se refiere a las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos.

Debido a las repercusiones que las modificaciones estructurales tienen para los socios de las sociedades participantes en ellas, la disposición de instrumentos de protección de sus intereses, particularmente en favor de socios disidentes de la operación, ha constituido un tema objeto de particular atención en la transposición de la Directiva. En este marco, el reconocimiento de un derecho de los socios disidentes a separarse de la sociedad, ya conocido tradicionalmente, y mantenido de forma continuada en nuestro Derecho en modificaciones como la transformación, la fusión transfronteriza o el traslado del domicilio al extranjero, ha terminado constituyéndose como instrumento de referencia para la protección de los socios. La Directiva que se traspone en este texto legal sigue esta orientación y acoge una peculiar variante del derecho de separación, con aplicación común en todas las operaciones transfronterizas armonizadas.

Siguiendo lo dispuesto por la Directiva y el criterio ya mantenido en la Ley 3/2009, de 3 de abril, respecto del derecho de separación en las operaciones transfronterizas, el derecho de los socios a enajenar sus acciones o participaciones se reconoce sólo en favor de quienes voten en contra del acuerdo de modificación estructural transfronteriza y experimenten un cambio de legislación aplicable. Se ha considerado conveniente extender el derecho a los socios que posean acciones o participaciones sin voto y también sufran un cambio de lex societatis.

El derecho a impugnar la relación de canje y reclamar un pago en efectivo en el caso de fusión y escisión transfronteriza, se limita a los socios que no tengan o no ejerzan el derecho a enajenar sus acciones o participaciones, reconociéndose, por otro lado, que la sociedad resultante de la fusión transfronteriza o las sociedades beneficiarias de la escisión, y en el caso de escisión parcial también la sociedad escindida, puedan aportar acciones o participaciones en lugar de un pago en efectivo.

Este real decreto-ley ha optado por regular como medidas de protección de acreedores comunes a las tres operaciones de modificación estructural. Por un lado, la exigencia de que los administradores informen sobre las implicaciones para los acreedores de la operación propuesta y hagan constar en el proyecto «toda garantía» que, en los casos apropiados, se ofrezca a los acreedores; publicidad que, a su vez, es instrumental respecto del derecho que se les reconoce a presentar «observaciones» con antelación a la junta general, exponiendo, en su caso, su disconformidad con las garantías que la operación les ofrece.

Por otro lado, cuando la satisfacción de sus derechos esté en juego debido a la modificación estructural, se reconoce el derecho a obtener garantías «adecuadas» de la sociedad a todos los acreedores que hayan mostrado su disconformidad con las garantías ofrecidas por aquella. No obstante, el ejercicio por el acreedor de ese derecho a obtener garantías adecuadas se supedita a que, antes de recurrir al amparo judicial y con el objetivo de desjudicializar en lo posible estas operaciones, acuda al Registrador Mercantil con el fin

de que, a la vista del informe del experto y con la intermediación de aquel, la sociedad y dichos acreedores puedan llegar a un acuerdo. En caso de que el informe del experto no se hubiese emitido, el Registrador Mercantil nombrará a solicitud de los acreedores un experto independiente.

Asimismo, debe resaltarse que existen normas especiales de protección de acreedores, tanto públicos como privados, en las distintas operaciones de modificación estructural. En este marco, en los casos de transformación transfronteriza, se mantiene en el Estado de origen un foro de competencia judicial en favor de los acreedores durante los dos años posteriores a que la operación haya surtido efecto; así mismo, en los casos de escisión, se establece un régimen común de responsabilidad solidaria de las sociedades beneficiarias de la escisión frente a las deudas que hubieran quedado a cargo de la sociedad escindida o segregada, limitándose no obstante la responsabilidad de la sociedad escindida al activo neto que quede en ella.

Además, como mecanismos de protección de acreedores, se ha reforzado el sistema de publicidad preparatoria de los acuerdos de modificaciones estructurales en dos aspectos. Por un lado, en cumplimiento de la Directiva, estableciendo la necesidad de publicación de un «anuncio» mediante el cual se informa a socios, acreedores, públicos y privados, y trabajadores, de la posibilidad de formular observaciones. Por otro lado, se ha recogido la posibilidad que ofrecía la Directiva en cuanto a reforzar este sistema mediante la utilización del boletín nacional o una plataforma electrónica central.

Por lo tanto, el conjunto de garantías establecidas para la protección de los acreedores, tanto públicos como privados, unido al régimen de publicidad acogido por este real decreto-ley, brindan a las Administraciones Públicas un conjunto de cauces y mecanismos de protección de sus derechos suficientes ante las posibles modificaciones estructurales.

A ello se une, el hecho de que la solicitud al Registrador Mercantil para que emita el certificado previo en las operaciones intraeuropeas, aplicable también a las extraeuropeas, debe acompañarse de información sobre el cumplimiento de las obligaciones debidas por la sociedad a organismos públicos. En su función de control de legalidad en caso de sospecha de abuso o fraude, el Registrador mercantil podrá además requerir al organismo o entidad pública que corresponda la información adicional que considere necesaria, en particular sobre el estado de cumplimiento por la sociedad de sus obligaciones en el área de competencia de dicho organismo o entidad, información que puede recabarse de las autoridades del ámbito tributario, económico, social o penal y que por ende implicará todo tipo de cuestiones relacionadas con estas áreas. También podrá solicitar información, en su caso, a las autoridades competentes del Estado de destino, cuyo Derecho regirá la sociedad resultante de la operación.

En definitiva, el espíritu de la Directiva 2019/2121, es garantizar que la sociedad que efectúa la modificación estructural cumpla sus obligaciones. Para ello, se dota a los acreedores, públicos y privados, de las garantías señaladas, se les da conocimiento previo de la operación concreta y, además, se garantiza en el articulado la aplicación del Derecho interno respecto al cumplimiento y garantía de tales obligaciones.

En las operaciones transfronterizas los trabajadores se ven protegidos tanto en sus derechos de información y consulta, como en sus derechos, cuando existan, de participación o cogestión en los órganos de dirección o control. El régimen de protección de la Directiva 2019/2121, previsto para las fusiones transfronterizas, sigue vigente en lo sustancial, aun cuando ahora se extiende también a las operaciones de transformación y escisión transfronteriza.

Con ese fin, se introducen algunas novedades en la regulación de los derechos de información y consulta, exigiéndose la previsión de una sección específica para los trabajadores en el informe del órgano de administración, reconociéndose a los trabajadores el derecho a presentar observaciones al proyecto con antelación a la junta general, en la misma línea que a socios y acreedores. Todo ello se materializa en un artículo único, semejante al que existía para las fusiones transfronterizas, que ahora afecta también a las transformaciones y escisiones, por lo que se incluye en la sección de disposiciones comunes, dentro de la opción de política legislativa de evitar la repetición de los mismos preceptos.

Con el fin de dotar de seguridad jurídica a las operaciones que se desarrollen, la Directiva articula un sistema que garantiza el reparto de las tareas de control que corresponden a los Estados, obligando a que cada uno de ellos designe una autoridad que expida el denominado «certificado previo a la operación». Este certificado es el instrumento con el que finaliza cada procedimiento interno en el Estado de origen y, de forma inmediata, permite acceder a la aprobación definitiva de la modificación estructural proyectada en el Estado de destino.

Un aspecto importante de la Directiva, trasladado a esta norma, es el hecho de que si el Registrador Mercantil durante el control de legalidad tuviera sospechas fundadas de que la operación se realiza con fines abusivos o fraudulentos, teniendo por objeto o efecto eludir el Derecho de la Unión o el Derecho español, o servir a fines delictivos, según el motivo de la sospecha, pueda recabar en tiempo útil del organismo o entidad pública que corresponda por razón de la materia, la información adicional que considere necesaria.

Por último, las modificaciones estructurales transfronterizas con sociedades constituidas fuera del Espacio Económico Europeo se abordan en el título IV de este libro I bajo la denominación de «Modificaciones estructurales transfronterizas extraeuropeas».

En su regulación se ha seguido el mismo esquema de las operaciones intraeuropeas, con las necesarias adaptaciones, teniéndose en cuenta que esta regulación es unilateral sin que hasta el momento una Directiva europea o regla convencional establezca un marco común con Estados no miembros. Tampoco se benefician de algunas de las reglas facilitadoras que, sin embargo, se aplican a las operaciones intraeuropeas.

En cuanto al control de estas operaciones, se ha optado por seguir el mismo mecanismo de control en dos fases seguido para las operaciones intraeuropeas: certificado previo a la operación por el Estado de origen y control de legalidad de la realización o conclusión de la operación por el Estado de destino.

El libro segundo procede a la trasposición de la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a la conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores, y por la que se deroga la Directiva 2010/18/UE del Consejo.

La Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, se asienta y es expresión de los principios de igualdad de género y de equilibrio entre vida familiar y vida profesional que se reafirman en los principios 2 y 9 del pilar europeo de derechos sociales. Es, asimismo, fruto de la evolución de la propia Unión Europea en el contenido y alcance de los derechos de conciliación, siendo la tercera de las directivas sobre esta materia: su antecedente remoto fue la Directiva 96/34/CE del Consejo, de 3 de junio de 1996, relativa al Acuerdo marco sobre el permiso parental celebrado por la Unión de las Confederaciones de la Industria y de los Empleadores de Europa (UNICE), el Centro Europeo de la Empresa Pública (EEP) y la Confederación Europea de Sindicatos (CES), una directiva sobre permisos parentales que se basaba tan solo en la configuración de derechos de ausencia de las personas con responsabilidades de cuidado y que ni reflejaba las consecuencias de género de las cuestiones de cuidado ni, en consecuencia, preveía medios efectivos para promover la corresponsabilidad.

Este camino sería iniciado con la siguiente directiva sobre la materia, la Directiva 2010/18/UE del Consejo, de 8 de marzo de 2010, por la que se aplica el Acuerdo marco revisado sobre el permiso parental, celebrado por BUSINESSEUROPE, la Asociación Europea de Artesanías, Pequeñas y Medianas Empresas (UEAPME), el CEEP y la CES, y se deroga la Directiva 96/34/CE.

Sin embargo, es con la aprobación de la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, con la que la conciliación de responsabilidades pasa a un lugar central. El propio título ya ilustra el nuevo contenido, que va más allá del establecimiento de permisos y otorga una relevancia especial a la adaptación de condiciones de trabajo, introduciendo con rotundidad la dimensión de la corresponsabilidad, como se advierte en numerosos aspectos, tanto en los considerandos como en el articulado. Esta directiva establece un nuevo marco que requiere seguridad en el conocimiento y en el ejercicio de los derechos sobre el tiempo de trabajo relacionados con los derechos de cuidado de menores de edad y dependientes, por lo que enlaza con la Directiva 2003/88/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003,

relativa a determinados aspectos de la ordenación del tiempo de trabajo, y con la Directiva (UE) 2019/1152 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a unas condiciones laborales transparentes y previsibles en la Unión Europea.

La Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, tiene, por tanto, como objetivo dar respuesta a una realidad social concreta: eliminar cualquier desventaja o merma en términos de mejora y progreso que pueda afectar a las carreras profesionales de las personas que se ocupan de manera informal de las tareas de cuidado de familiares o dependientes.

La directiva da respuesta adecuada a la situación de doble atención a las responsabilidades familiares y a las de trabajo en el marco y conforme a unas exigencias concretas como son relaciones laborales más igualitarias y la aplicación efectiva del principio de no discriminación por razón de sexo. Dispone que los puestos de trabajo deben adaptarse a las distintas vicisitudes derivadas de la crianza de menores de edad y cuidado de dependientes y mayores, y establece unas condiciones efectivas para que haya un reparto real de tareas y un ejercicio corresponsable.

En definitiva, la transposición de la directiva enriquece las mejoras y aportaciones del Real Decreto-ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación, y va más allá de las cuestiones de la doble jornada femenina o los largos permisos, en pro de las fórmulas de trabajo flexible y acotamiento de las ausencias laborales lo que permite avanzar en la igualdad real en el ámbito laboral, a través del verdadero reconocimiento del derecho de conciliación como parte del elenco de derechos de toda persona trabajadora.

En consecuencia, en los tres títulos en los que se divide este libro, se efectúan modificaciones en las siguientes normas: el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre; y en la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social.

En el título I de este libro segundo, se incluyen todas las modificaciones necesarias en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, las cuales responden a un doble propósito: de un lado se evita penalizar o duplicar los sistemas de protección frente a las situaciones descritas –crianza de los hijos e hijas, cuidado de mayores y dependientes– y de otro, con el límite necesario, introducir los requisitos mínimos de cada permiso y las mejoras que no resultan absorbibles.

Se modifica la letra c) del artículo 4.2, referente a los derechos de las personas trabajadoras en la relación laboral, especificando que el trato desfavorable dispensado a mujeres u hombres por el ejercicio de sus derechos de conciliación o corresponsabilidad de la vida familiar y laboral será constitutivo de discriminación por razón de sexo. De este modo se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, que establece la obligación de que los Estados miembros configuren mecanismos para que no sufran perjuicio alguno ni trato discriminatorio las personas que ejerzan sus derechos de conciliación. Esta formulación es consecuente con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE de 8 de mayo de 2019, C-486/18, asunto Praxair) y del Tribunal Constitucional (STC 79/2020, de 2 de julio de 2020) en las que se ha establecido que, sobre la base de una mayor afectación femenina, la discriminación por ejercicio de derechos de conciliación puede ser constitutiva de discriminación indirecta por razón de sexo.

También se opera una modificación en el artículo 34.8 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores. Este precepto ya se modificó por el Real Decreto-ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación, a efectos de incrementar el ámbito del derecho a la adaptación de la jornada de las personas con dependientes a cargo, pero requiere de ajustes puntuales a efectos de que se acomode totalmente a las previsiones del artículo 9 de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre fórmulas de trabajo flexible.

Se modifica el artículo 37.3 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, en su letra a), para recoger otras formas de convivencia de manera similar a como se amplía el ámbito subjetivo de la directiva y la relación de familiares recogida en el

artículo 3.1.e), así como en su letra b), a efectos de transponer al ordenamiento español el permiso de cuidadores previsto en el artículo 6 de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019. Así, se amplía el número de días y también el ámbito subjetivo de este permiso, incorporando a las personas convivientes sobre las que se llevará a efecto el cuidado efectivo, esto es, atendiendo a las necesidades de asistencia y cuidados importantes dando cumplimiento de este modo a lo establecido en el artículo 3.1.c) de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, acerca del abanico de las posibles personas beneficiarias trascendiendo el ámbito de las unidades familiares de convivencia. Por lo demás, el precepto se completa para incluir en la cobertura a la pareja de hecho.

Se introduce, por su parte, una nueva letra b bis) para separar del anterior el permiso por fallecimiento del cónyuge, pareja de hecho o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, cuya causa es diversa, lo que aconseja esta nueva distribución sistemática.

Se introduce un nuevo apartado 9 al citado artículo 37, en el que se transpone el artículo 7 de la Directiva 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, que da respuesta a aquellas situaciones, distintas de las de los permisos de cuidadores y parentales, que permiten a las personas trabajadoras ausentarse por razones justificadas de urgencia familiar y que requieren la presencia inmediata de aquéllas. Tal y como se recoge en el considerando 28 de la Directiva, se refiere a «motivos familiares urgentes o inesperados», esto es, a la necesidad de atender sucesos esporádicos, previéndose como retribuidas las horas equivalentes a cuatro días al año, sin perjuicio de lo que al respecto pudieran establecer los convenios colectivos.

La Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, establece en su artículo 5.5 que debe motivarse el aplazamiento del disfrute de los permisos parentales cuando el disfrute del permiso parental en el período solicitado altere seriamente el buen funcionamiento de la empresa, debiendo justificarlo por escrito. Es por ello que se modifican los artículos 37.4 y 6, y 46.3 para que, en caso de coincidencia en la misma empresa del disfrute por parte de ambas personas progenitoras de los permisos de lactancia, reducción de jornada o excedencia –todos ellos permisos o periodos de ausencia relacionados con la familia– la empresa deba aportar un plan de disfrute alternativo si concurren razones fundadas y objetivas de funcionamiento de la misma, dando así cumplimiento a las exigencias del citado precepto.

También se modifican los artículos 37.6 y 46.3 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, para matizar los permisos vinculados al cuidado de dependientes con el fin de incluir de manera expresa a los familiares por consanguinidad de las parejas de hecho.

De conformidad con lo establecido en los artículos 5 y 8 de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, se regula, a través de la introducción de un nuevo artículo 48 bis, en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, un permiso parental específico que se ocupa del cuidado de los hijos e hijas, o de los niñas y niños acogidos por más de un año, y hasta la edad de ocho años, intransferible y con posibilidad de su disfrute de manera flexible.

Se modifican los artículos 53.4 y 55.5 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, para asegurar el pleno ajuste de nuestro ordenamiento jurídico al artículo 12 de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, en lo relativo a la protección contra el despido derivada del disfrute de permisos de conciliación, recogiendo el disfrute de todos los derechos de conciliación, incluyendo los nuevos, entre las causas de nulidad.

El título II de este libro segundo modifica el Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, para introducir modificaciones en el régimen de permisos, a fin de acompasar el permiso por accidente o enfermedad grave (artículo 48.a) a lo dispuesto en la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019.

El título III del libro segundo, compuesto por un solo artículo, contiene la modificación de los artículos 108.2 y 122.2 de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social, para garantizar su coherencia con las modificaciones planteadas, respectivamente,

en los artículos 53.4 y 55.5 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

El libro tercero, por su parte, consta de cuatro títulos que contienen diversas disposiciones que tienen por objeto adaptar nuestro ordenamiento jurídico al Derecho de la Unión Europea.

El título I regula las sanciones correspondientes al incumplimiento de las obligaciones recogidas en el Reglamento (UE) 2021/784, de 29 de abril de 2021, sobre la lucha contra la difusión de contenidos terroristas en línea, y tiene como objeto garantizar el correcto funcionamiento del mercado único digital, mediante la lucha contra el uso indebido de los servicios de alojamiento de datos para la difusión entre el público de contenidos terroristas en línea y contribuyendo a la seguridad pública en todo el territorio nacional. Se determina el ámbito de aplicación y las definiciones en relación con las definiciones contempladas en el citado Reglamento (UE) 2021/784, de 29 de abril; estableciendo, asimismo, el régimen sancionador, con arreglo a la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y a la Ley 40/2015, de 1 octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, sin perjuicio de las especialidades recogidas en este título. Se prevé, además, la posible adopción de medidas provisionales que pueden adoptarse con carácter previo al inicio del procedimiento, y se regula la iniciación del procedimiento, su posible caducidad y los sujetos responsables.

Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves, detallándose conforme determina el Reglamento (UE) 2021/784, de 29 de abril. La regulación de las sanciones, del mismo modo, se adecúa a lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento (UE) 2021/784, de 29 de abril, completándose con los criterios de graduación de las sanciones, y especificándose los órganos competentes para la resolución de los respectivos procedimientos sancionadores por infracciones previstas en este título, atribuyendo la competencia a la persona titular del Ministerio del Interior cuando se trate de infracciones muy graves, y a la persona titular de la Secretaria de Estado de Seguridad, en el caso de infracciones graves y leves. Finalmente, se regula la prescripción de las infracciones y de las sanciones respectivamente.

El título II incluye una modificación de varios artículos y anexos del Texto Refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, con la finalidad de implantar un nuevo modelo de gestión de los centros que imparten cursos de reeducación y sensibilización vial para la recuperación total o parcial de puntos. Esta modificación da cumplimiento a la ya citada Sentencia de 19 de enero de 2023 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que declaró contraria a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, la normativa española que regulaba la adjudicación de los cursos de sensibilización y reeducación vial para la recuperación de puntos del permiso de conducción mediante una concesión de servicio público.

Se modifica, por ello, el régimen jurídico de la habilitación de los centros que hayan de impartir cursos de sensibilización y reeducación vial, sustituyendo el de la concesión por el menos restrictivo de la autorización administrativa. Así, en primer lugar, se suprime el párrafo p) del artículo 5 del texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial que regula el régimen de contratación de los centros que imparten cursos de sensibilización y reeducación vial, y se establece en el 5 c) que dichos centros quedarán sometidos al régimen de autorización administrativa, así como habilitar el desarrollo reglamentario del régimen de dichos centros. A su vez, se incluye en el artículo 62 de la ley la habilitación para regular reglamentariamente todos los requisitos que deben cumplir los centros que imparten los cursos de sensibilización y reeducación vial.

El contenido de los cursos se regulará por orden ministerial, de acuerdo con el artículo 71.3, tal y como se recoge en la actualidad; modificándose el artículo 76.w) para incluir los centros de sensibilización y reeducación vial en el grupo de centros que pueden incurrir en la infracción grave consistente en incumplir las normas sobre su régimen de autorización y funcionamiento. En cuanto al artículo 77 q), por un lado, se incorporan los centros de sensibilización y reeducación vial al grupo de los centros que pueden incurrir en esta infracción por incumplimiento de las normas sobre cualificación de los profesores o

facultativos, el estado de los vehículos utilizados en la enseñanza, el cumplimiento del régimen lectivo, o los elementos esenciales que incidan directamente en la seguridad vial, o que supongan un impedimento a las labores de control, inspección o auditoría.

Finalmente, se añade un nuevo anexo IX relativo a los centros de sensibilización y reeducación vial.

El título III de este libro modifica las disposiciones adicionales tercera y cuarta de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, que regulan el acceso y uso del Registro de Titularidades Reales. La modificación tiene como objetivo adecuar nuestro ordenamiento jurídico a la sentencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en asuntos acumulados C-37/20 y C-601/20, en relación con la Directiva (UE) 2018/843 del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de mayo de 2018 por la que se modifica la Directiva (UE) 2015/849 relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, y por la que se modifican las Directivas 2009/138/CE y 2013/36/UE, respecto de la cual existe un procedimiento abierto de infracción por parte de la Comisión Europea.

La adición de un nuevo apartado a la disposición adicional tercera tiene la finalidad de cumplir con la exigencia impuesta por los artículos 30 y 31 de la Directiva (UE) 2015/849, que en la redacción dada por la Directiva (UE) 2018/843, supone la necesidad de incluir una infracción por ausencia de declaración al Registro de Titularidades Reales. Este apartado recoge la existencia de la infracción, así como la competencia del Ministerio de Justicia para la determinación de la gravedad de cada una de las infracciones, el procedimiento sancionador, la determinación de las posibles sanciones a imponer en relación con cada infracción y la competencia sancionatoria.

La modificación de los apartados 2, 3 y 4 de la disposición adicional cuarta responde a la necesidad de adecuar nuestro ordenamiento jurídico a la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en asuntos acumulados C-37/20 y C-601/20, que consideró que la posibilidad de acceder a la información de los registros con carácter general, mediante la puesta a disposición de un tercero de datos de carácter personal, constituye una injerencia en los derechos fundamentales consagrados en los artículos 7 y 8 de la Carta de los Derechos Fundamentales, cualquiera que sea la utilización posterior de la información puesta a disposición, concluyendo que supeditar la puesta a disposición de la información sobre la titularidad real a una inscripción en línea y prever, en circunstancias excepcionales, exenciones al acceso del público en general a esa información, no demuestran por sí mismas ni una ponderación equilibrada entre el objetivo de interés general perseguido y los derechos fundamentales consagrados en los artículos 7 y 8 de la Carta ni la existencia de garantías suficientes que permitan a las personas afectadas proteger eficazmente sus datos personales contra los riesgos de abuso. En consecuencia, declaró que el contenido del artículo 30 de la Directiva, en este punto, resultaba contrario a los Tratados Comunitarios, al permitir el acceso sin justificar un interés legítimo alguno. Por ello resulta necesario modificar la Ley 10/2010, de 28 de abril, que regulaba este aspecto en consonancia con el texto original de la Directiva, limitando el acceso a las personas u organizaciones a aquellos casos en los que se demuestre un interés legítimo.

El título IV del libro tercero adapta el régimen jurídico de los servicios de arrendamiento de vehículos de turismo con conductor (VTC) a la mencionada sentencia de 8 de junio de 2023 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

En relación a este fallo, el TJUE plantea que la exigencia de una autorización específica adicional y la limitación del número de licencias constituyen, ambas, restricciones al ejercicio de la libertad de establecimiento, y concluye que los objetivos de buena gestión del transporte, del tráfico y del espacio público de una conurbación, así como de protección del medio ambiente, pueden constituir razones imperiosas de interés general que justifiquen estas medidas. Por ello, debe adaptarse la regulación vigente, en los términos que se exponen a continuación.

Por un lado, se exige que la disposición del vehículo que, en todo caso, debe vincularse a la autorización, deba estar en propiedad, arrendamiento financiero o arrendamiento a largo plazo en el sentido que dispone la normativa de tráfico al respecto, es decir, arrendamientos con una duración superior a tres meses, de conformidad con el artículo 1 de la Orden INT/3215/2010, de 3 de diciembre, por la que se regula la comunicación del conductor

habitual y del arrendamiento a largo plazo al Registro de Vehículos. Esta medida permitirá garantizar el cumplimiento del requisito de disposición del vehículo, porque se detentan numerosos casos de adscripción de vehículos estrictamente para sustanciar los trámites administrativos de comprobación y, una vez en alta la autorización, se dan de baja inmediatamente. Por otra parte, las nuevas exigencias facilitan el cumplimiento de otras condiciones asociadas al ejercicio de la actividad, como pasar la ITV en la periodicidad establecida.

Por otra parte, se establecen nuevos requisitos para el otorgamiento de las autorizaciones de arrendamiento de vehículos de turismo con conductor con objeto de garantizar la protección de la mejora de la calidad del aire y reducción de emisiones de CO2, y permitiendo que las comunidades autónomas establezcan otros con el fin de hacer frente a la buena gestión del transporte, del tráfico y del espacio público en su ámbito territorial.

Es evidente que un crecimiento exponencial del número de autorizaciones para prestar estos servicios de transporte (y, por tanto, de vehículos) en un determinado ámbito impacta potencialmente en el medio ambiente, la congestión, la seguridad y la gestión del espacio público, por lo que las Administraciones con capacidad para detectar y modular esos impactos deben ostentar las herramientas adecuadas para conseguirlo.

Además, se apuesta por la declaración del transporte de viajeros en taxi como servicio de interés público, dada la naturaleza de la actividad que desempeña, y que exige su prestación en condiciones de calidad muy estrictas, de universalidad, sin posibilidad de elegir por criterios comerciales la prestación de unos servicios y rechazar otros, con garantía de un precio estable en todas las circunstancias y con amplia cobertura en todo el territorio, incluso en las áreas geográficas con demanda inestable y limitada, por la escasa población residente. Se quiere apostar por el impulso del transporte público accesible, considerando el derecho a la movilidad de la ciudadanía, a favor de un medio que detrae vehículos privados de los entornos urbanos e interurbanos más próximos a las grandes ciudades, que es dónde se concentran el grueso de los servicios.

Por último, se explicita la posibilidad de que los entes locales, en el ejercicio de las competencias que tienen atribuidas, disponen de herramientas de actuación para ordenar la prestación de servicios de transporte de viajeros en vehículos de turismo, lo que incluye los servicios de arrendamiento con conductor.

El libro cuarto, dividido en cuatro títulos, contiene la prórroga de determinadas de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.

En su título I, en tres artículos, se procede a la prórroga de medidas en materia energética.

En primer lugar, se prorroga, hasta el 31 de diciembre de 2023, del mecanismo de apoyo para garantizar la competitividad de la industria electrointensiva, contenida en el artículo 1 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo.

Por otro lado, se modifica el artículo 19 del Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, ampliando hasta el 31 de diciembre de 2023 el alcance temporal de la limitación del precio máximo de venta de los gases licuados del petróleo envasados.

Por último, se modifica el artículo 17 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, con la finalidad de facilitar y agilizar la gestión de la bonificación en el precio de determinados productos energéticos que se llevó a cabo en 2022.

El título II, dedicado a la ampliación de medidas de apoyo en materia de transportes, se estructura en tres capítulos. En el capítulo I se establece una ayuda a los operadores de servicios de transporte marítimo que operan en líneas de navegación de interés público, que son aquellas sobre las que la administración establece determinadas obligaciones de servicio público en atención a su especial consideración e importancia para las comunidades autónomas de Baleares y Canarias y para Ceuta y Melilla. El objetivo de esta ayuda no es otro que el permitir la continuidad en precio, cantidad, calidad y continuidad de los servicios marítimos de interés público, autonómicos o estatales, que para estos territorios tiene una consideración similar a la de los servicios de transporte público en territorio peninsular.

Esta ayuda se configura como una ayuda por milla navegada y unidad de arqueo bruto (GT) del buque de manera que por un lado se adapta a la diversidad de tamaños en los buques que pueden operar en estas líneas y por otro a la diferente intensidad que el

consumo de combustible representa en la estructura de costes para las diversas navegaciones comprendidas. Adicionalmente, la configuración de esta medida, desvinculada del consumo efectivo y centrada en el servicio que se pretende mantener mediante el cálculo de la ayuda por milla navegada, persigue fomentar el ahorro energético en los operadores marítimos. Por último, la medida se restringe a los combustibles de uso marítimo donde el alza de precios desde el mes de febrero de 2022 ha sido más notable y cuyo uso supone una menor emisión de contaminantes atmosféricos: gas natural licuado, gasóleo para uso marítimo y fuelóleo de bajo contenido en azufre.

El capítulo II incorpora el mantenimiento de la bonificación de determinados productos energéticos para los transportistas profesionales y el establecimiento de una ayuda directa para cubrir este coste en supuestos concretos de empresas de transportes de viajeros y mercancías, con el fin de mitigar el impacto por la escalada del precio de los carburantes que ha provocado la agresión militar a Ucrania.

Se trata de empresas de un sector fuertemente dependiente de estas fuentes de energía, y que podrán seguir amortiguando de forma inmediata el efecto, sobre su situación económica, de la subida extraordinaria y de sus precios.

Además, el mantenimiento de la bonificación, en un tejido empresarial como el del transporte por carretera de viajeros y mercancías, constituido en su gran mayoría por microempresas, resulta de vital importancia para permitir que estas empresas continúen la senda de recuperación y estabilidad necesaria y sigan operando en el mercado y contribuyendo a dotar al sistema de una oferta de transporte suficiente.

Para facilitar la viabilidad de la bonificación y evitar cargas adicionales en su implementación, se aprovechan los mecanismos y procedimientos asociados a la devolución parcial del Impuesto sobre Hidrocarburos por el gasóleo de uso profesional para los beneficiarios que ya disfrutan de ésta y del sistema de ayudas directas ya empleado en el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, y Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre para el resto de los beneficiarios.

Por su parte, el capítulo III recoge las ayudas directas al transporte de viajeros correspondiente al segundo semestre de 2023, para la concesión de apoyo financiero a las comunidades autónomas y entidades locales que presten servicio de transporte colectivo urbano o interurbano, así como a los entes locales supramunicipales que agrupen varios municipios, creados por normas de rango legal y que presten servicio de transporte público colectivo.

En la actual situación derivada de la persistencia del conflicto en Ucrania, es necesario continuar incentivando el papel del transporte público colectivo para afrontar el escenario actual en el que existe todavía un alto nivel de precios de la energía respecto al escenario anterior a la crisis, que afecta muy especialmente a la movilidad cotidiana de los ciudadanos, fomentando el cambio a un medio de transporte más seguro, fiable, cómodo, económico y sostenible que el vehículo particular.

En esta línea, esta propuesta normativa persigue mantener la reducción del precio que los usuarios pagan por los abonos y títulos multiviaje en los servicios de transporte colectivo urbano e interurbano que prestan las comunidades autónomas y entidades locales y, por tanto, reducir el coste de su movilidad cotidiana. Para ello, se establecen ayudas del Estado a las comunidades autónomas y entidades locales que se comprometan a aplicar descuentos de al menos el 50% en el precio que pagan los ciudadanos por los abonos y títulos multiviaje, excluido el billete de ida y vuelta, durante el periodo comprendido entre el 1 de julio de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

El importe de las compensaciones que las administraciones titulares del servicio deban hacer efectivas a las entidades y operadores de transporte por la reducción del 50% del precio de los abonos y títulos multiviaje será financiado en parte mediante las ayudas de la Administración General del Estado recogidas en esta propuesta, debiendo las administraciones autonómicas y locales competentes aportar la financiación necesaria para cubrir el total de las compensaciones debidas a los operadores por la aplicación de los descuentos.

La implementación de la medida se configura de la misma manera que ya se estableció en el Real Decreto Ley 20/2022, de 27 de diciembre, de manera que no suponga para el ciudadano ningún tipo de gestión y haga posible su aplicación con la mayor rapidez que las

cuestiones técnicas para su implementación permitan. De este modo, la financiación se articula mediante una trasferencia desde la Administración General del Estado a las comunidades autónomas y entidades locales que apliquen el descuento mínimo exigido, durante el período comprendido entre el 1 de julio y el 31 de diciembre de 2023, para lo que se han habilitado dos suplementos de crédito por importe total de 380 millones de euros que se repartirán en función de los criterios objetivos de demanda, de oferta o de población que se establezcan mediante orden ministerial de la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, aplicando la misma metodología utilizada en la gestión de las ayudas directas al transporte público terrestre, urbano e interurbano establecidas en el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio. El importe de los suplementos de crédito se ha determinado en base a la estimación del coste de la compensación por la reducción de un 30% en el precio de los abonos y títulos multiviaje en los servicios de transporte público colectivo urbano e interurbano.

El capítulo IV del título II del libro cuarto, de forma análoga al capítulo II, extiende la ayuda al transporte por uso del gasóleo profesional a los suministros realizados hasta el 31 de diciembre de 2023, en la cuantía de 0,10 euros entre el 1 de abril y el 30 de septiembre de 2023, y de 0,05 euros para los suministros realizados entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2023.

El título III lleva por título «Medidas de impulso de la actividad y mantenimiento de la estabilidad económica y social», y comienza, con la finalidad de atender a la realidad social y económica de los hogares en la actual dinámica inflacionista, con la extensión hasta el 31 de diciembre de 2023 la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas y hogares económicamente vulnerables sin alternativa ocupacional.

También se prorroga, durante el segundo semestre de 2023, la aplicación en el Impuesto sobre el Valor Añadido del tipo impositivo del 0 por ciento que recae sobre los productos básicos de alimentación, así como la del 5 por ciento con que resultan gravados los aceites de oliva y de semillas y las pastas alimenticias, para contribuir a la reducción del precio final de estos alimentos. En todo caso, la aplicación de tales tipos queda sujeta a la evolución de la tasa interanual de la inflación subyacente.

En este título se prevé igualmente la aprobación de las operaciones presupuestarias necesarias dar cumplimiento a las insuficiencias presupuestarias para financiar los gastos asociados a la atención de refugiados procedentes de Ucrania.

Asimismo, se amplía hasta el 31 de diciembre de 2023, la previsión que impide a las empresas beneficiarias de las ayudas directas previstas en el presente real decreto-ley invocar el aumento de los costes energéticos como causa objetiva de despido.

El título IV recoge la prórroga de determinadas medidas de apoyo para la reparación de los daños y para la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma.

Así, se prorrogan para el ejercicio 2023 los beneficios fiscales establecidos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en el Impuesto sobre Actividades Económicas para la isla de La Palma por el artículo 25 del Real Decreto-ley 20/2021, de 5 de octubre.

En el ámbito laboral, se amplían hasta el 31 de diciembre de 2023 los expedientes de regulación temporal de empleo vinculados a la situación de fuerza mayor temporal en el supuesto de empresas y personas trabajadoras de las islas Canarias afectadas por la erupción volcánica registrada en la zona de Cumbre Vieja.

En materia de Seguridad Social, se prorroga por seis meses más el aplazamiento del pago de cuotas de la Seguridad Social de empresas y trabajadores autónomos afectados en su actividad por la erupción volcánica. También se prorrogan las medidas extraordinarias de Seguridad Social para los trabajadores autónomos y la exención en el pago de cuotas a la Seguridad Social y conceptos de recaudación conjunta, de superior cuantía que la aplicable con carácter general, en los expedientes de regulación temporal de empleo mencionados.

Por último, se modifica el Real Decreto-ley 20/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo para la reparación de los daños ocasionados por las erupciones volcánicas y para la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma, para establecer una nueva prórroga de seis meses del régimen de suspensión de las obligaciones de pago de intereses y principal para préstamos y créditos con y sin garantía hipotecaria concedidos a afectados por los movimientos sísmicos y erupciones volcánicas acaecidos en la isla de La Palma desde el pasado día 19 de septiembre de 2021.

El título I del libro quinto incluye una serie de medidas urgentes en materia financiera. El capítulo I modifica, en lo que concierne a bonos garantizados, el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes. En particular se modifican: las reglas de valoración de los activos que forman parte del conjunto de cobertura, las normas de gestión de entradas y salidas de préstamos de dicho conjunto por las entidades, las autorización de reestructuraciones de préstamos por el órgano de control del conjunto de cobertura cuando el origen sea una norma de obligado cumplimiento, las reglas de actuación por el administrador especial en caso de que los pasivos del programa de bonos garantizados sean inferiores a los activos, y clarificar el régimen de registro del órgano de control del conjunto de cobertura y establecer su régimen sancionador.

El capítulo II contempla la autorización para el otorgamiento de avales al Banco Europeo de Inversiones para el apoyo financiero a Ucrania, ya que la agresión injustificada de Rusia continúa teniendo efectos devastadores sobre la población y la economía ucranianas. En este contexto, la Unión Europea y sus Estados miembros continúan materializando su apoyo financiero a Ucrania a través de programas de distinta naturaleza, que han permitido atender las necesidades más inmediatas de liquidez y apoyar proyectos urgentes de reconstrucción. El 15 de diciembre de 2022, el Consejo Europeo invitó al Banco Europeo de Inversiones a que, en estrecha cooperación con la Comisión y las instituciones financieras internacionales, intensificara su apoyo a las necesidades más urgentes de Ucrania en materia de infraestructura. Para dar respuesta a este mandato, en un contexto en el que la capacidad del presupuesto de la Unión Europea para otorgar garantías adicionales al Banco Europeo de Inversiones es reducida, el Consejo de Administración del Banco aprobó unánimemente el 29 de marzo de 2023 la iniciativa «EU for Ukraine», un nuevo mecanismo para financiar la reconstrucción y la recuperación de Ucrania. Como parte de esta iniciativa, el Banco Europeo de Inversiones establecerá un fondo fiduciario (Fondo de la Unión Europea a favor de Ucrania) para que los Estados miembros de la Unión Europea, la Comisión Europea y otros países y donantes puedan respaldar la reconstrucción y la recuperación del país. Este fondo proporcionará una mejora crediticia a los instrumentos financieros del Banco Europeo de Inversiones para financiar inversiones, tanto en el sector público como en el privado. Sin el apoyo del fondo, debido al elevado riesgo de las operaciones, la financiación no sería factible.

Para que España pueda contribuir a la mencionada iniciativa del Banco Europeo de Inversiones, este real decreto-ley autoriza el otorgamiento de avales a su favor por un importe máximo de 70 millones de euros. Este aval se sumaría a otros avales concedidos ya por España en apoyo a Ucrania, en favor de la Comisión Europea, el Banco Mundial y el Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo.

El capítulo III modifica la Ley 13/1989, de 26 de mayo, de Cooperativas de Crédito, clarificando el régimen aplicable a las mismas, y evitando que se aplique el régimen supletorio previsto en la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. En particular, se clarifica que los socios de la cooperativa de crédito cuyo reembolso hubiese sido rehusado por el consejo rector de la misma, no tendrán preferencia en el concurso o liquidación de la entidad ni en la adjudicación del haber social, en el orden del pago de distribuciones; y que el fondo de reserva obligatorio que esté constituido por la cooperativa, puede asumir pérdidas íntegramente. Todo ello hace que la regulación sustantiva de la asunción de pérdidas, el derecho de crédito sobre activos residuales, y el pago de distribuciones sea acorde con lo dispuesto por el Reglamento (UE) n.º 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012.

El título II del libro quinto incluye medidas en materia energética. En primer lugar, y con el fin de fomentar la movilidad eléctrica mediante el despliegue de los puntos de recarga de

vehículos eléctricos, se eleva la potencia de las infraestructuras de recarga de 250 kW a 3MW, modificando la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, con el consiguiente ajuste del Real Decreto 184/2022, de 8 de marzo, por el que se regula la actividad de prestación de servicios de recarga energética de vehículos eléctricos. Con ello, se simplifica la tramitación administrativa de estos puntos de recarga.

Además, se incorporan al ordenamiento jurídico español los principios reguladores de las comunidades energéticas. La Directiva (UE) 2018/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables, introduce una nueva figura en el sector energético: las comunidades de energías renovables, que permiten una mayor implicación de los ciudadanos y autoridades locales en la transición energética, fundamental para el cumplimiento de los ambiciosos objetivos en materia de energías renovables. Mediante la participación de estos sujetos en los proyectos de energías renovables se moviliza capital privado adicional, revirtiendo asimismo los beneficios directamente en ellos, lo que incrementa la necesaria aceptación local de dichas fuentes de energía.

Similarmente, la Directiva (UE) 2019/944 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 5 de junio de 2019, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE, ha supuesto la redefinición del marco general regulatorio de aplicación al sistema eléctrico, que se apoya en el principio fundamental de empoderamiento al consumidor final de energía eléctrica. La profunda transformación de los modelos energéticos, marcados por la paulatina sustitución de tecnologías de producción convencional por energías renovables, requiere de la aparición de nuevos modelos de negocio y fuentes de flexibilidad que permitan continuar con la senda de integración de activos de producción renovable, con el propósito último de lograr los ambiciosos objetivos de descarbonización de la economía asumidos por el Reino de España. Las denominadas comunidades ciudadanas de energía se conciben precisamente como respuesta a la coyuntura antes descrita, configurando un vehículo de participación ciudadana a través del cual los participantes pueden ver satisfechos todos sus derechos y libertades como consumidores finales de energía eléctrica, en aspectos relativos al acceso a la red en condiciones de no discriminación, y de participación en los mercados de electricidad gestionando los activos de generación que puedan tener asociadas.

Por otra parte, se procede a la adaptación de los hitos administrativos a la situación de la cadena de suministro provocada por la guerra de Ucrania para las instalaciones que han obtenido permisos de acceso desde el 1 de enero de 2018. Para ello, se contempla la extensión en 6 meses del plazo otorgado para la acreditación de la obtención de la autorización de construcción a los titulares de los permisos de acceso para instalaciones de generación de energía eléctrica y almacenamiento que hayan obtenido permisos de acceso con posterioridad a dicha fecha.

Además, se dispone la aplicación inmediata del superávit del Sector Eléctrico en el ejercicio 2022 al ejercicio 2023 para financiar las medidas destinadas a mitigar los efectos de la guerra de Ucrania.

Con relación al régimen retributivo específico, se establece para el semiperiodo regulatorio que tiene su inicio el 1 de enero de 2023 y finaliza el 31 de diciembre de 2025, que la estimación del precio del mercado eléctrico para el año 2023 se realizará considerando los valores del mercado diario entre el 1 de enero y el 31 de mayo de 2023 y los valores de futuros negociados en dicho periodo para la energía entregada entre el 1 de junio y el 31 de diciembre del 2023. Por otro lado, la estimación del precio del mercado eléctrico para el año 2024 y posteriores se realizará a partir de los mercados de futuros.

Asimismo para aquellas instalaciones tipo cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible, se prevé que, para el primer y segundo semestre de 2023, la estimación del precio de los combustibles se realizará con base en los precios de los mercados diarios y de futuros de forma coherente con la metodología seguida para la estimación del precio del mercado eléctrico.

En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, para promover la adquisición de vehículos eléctricos por particulares, se establecen dos nuevas deducciones.

Mediante la primera, los contribuyentes podrán deducir el 15 por ciento del valor de adquisición de un vehículo eléctrico nuevo comprado desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley hasta el 31 de diciembre de 2024.

Alternativamente, podrá practicar dicha deducción cuando se abone en el mismo plazo una cantidad a cuenta para la para la futura adquisición del vehículo que represente, al menos, el 25 por ciento del valor de adquisición del mismo, debiendo abonarse el resto y adquirirse el vehículo antes de que finalice el segundo período impositivo inmediato posterior a aquel en el que se produjo el pago de tal cantidad.

En ambos casos, la base de la deducción no podrá exceder de 20.000 euros, y estará constituida por el valor de adquisición de aquel, incluidos los gastos y tributos inherentes a la adquisición, debiendo descontar aquellas cuantías que, en su caso, hubieran sido subvencionadas a través de un programa de ayudas públicas.

Conforme a la segunda, los contribuyentes podrán deducir el 15 por ciento de las cantidades satisfechas, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley hasta el 31 de diciembre de 2024, para la instalación durante dicho período en un inmueble de su propiedad de sistemas de recarga de baterías para vehículos eléctricos.

La base máxima anual de esta deducción será de 4.000 euros anuales y se practicará en el período impositivo en el que finalice la instalación, que no podrá ser posterior a 2024.

En el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, con el fin de impulsar la electrificación de la movilidad, se introduce un incentivo fiscal destinado a promover las instalaciones de recarga, tanto de uso privado como las accesibles al público, de vehículos eléctricos nuevas, de potencia normal o de alta potencia, en los términos definidos en el artículo 2 de la Directiva 2014/94/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de octubre de 2014, relativa a la implantación de una infraestructura para los combustibles alternativos, permitiendo su amortización acelerada siempre que entren en funcionamiento en los ejercicios 2023, 2024 y 2025.

El título III del libro quinto contempla una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del estado de la financiación para la adquisición de la primera vivienda destinada a residencia habitual y permanente por los jóvenes y familias con menores a cargo, por un importe de hasta 2.500 millones de euros.

La pandemia y la evolución actual de la inflación, ocasionada principalmente por la Guerra de Ucrania, está incidiendo negativamente en el ahorro de las familias. Si bien el empleo y las rentas de la población más vulnerable han sido protegidos por las medidas del Gobierno, la erosión del ahorro y las subidas de tipos de interés están dificultado notablemente la compra de vivienda a través de préstamo hipotecario de muchos jóvenes y familias, debido a la falta de ahorro suficiente para hacer frente a los gastos asociados a la compra de la vivienda y abonar la parte no cubierta por el préstamo.

En España, el 75,8% de la población reside en una vivienda en propiedad, por encima del valor promedio de la Unión Europea, situado en el 69,9%. Durante los últimos años se ha producido un incremento de la disposición de vivienda en régimen de alquiler frente al de propiedad que no parece ser el resultado de una decisión libre y voluntaria, sino que, en la práctica, se ha convertido en la única opción viable para muchos hogares. Si se analiza el segmento de población de tenencia de vivienda en alquiler (a precio de mercado, subvencionado o en régimen de cesión de uso), se observa que se concentra sobre todo en los tramos de edad entre los 16 y 29 años y entre los 30 y 44 años. Según los datos del Observatorio de la Emancipación del Consejo de la Juventud, correspondientes al primer semestre de 2022, tan solo el 15,9% de las personas jóvenes de España estaban emancipadas desde el punto de vista residencial, lo cual significa que cerca del 85% sigue residiendo en el domicilio familiar. De acuerdo con datos de Eurostat, la edad de emancipación en España se encuentra en los 29,8 años, lo que representa 3,3 años por encima de la edad de emancipación media de la Unión Europea, situada en los 26,5 años. Además, si se analiza el periodo 2012-2021, se observa que la edad de emancipación en España se ha incrementado desde los 28,7 años hasta los 29,8 años, una tendencia que contrasta con la estabilidad de la edad de emancipación media de la Unión Europea, que se ha mantenido en los 26,5 años a lo largo del referido periodo. Adicionalmente, tras el estallido de la crisis financiera, el perfil de familias que hasta ese momento habían podido acceder a la compra de vivienda con intención de estabilizar su residencia, se han visto

desplazados al alquiler asumiendo, especialmente en las zonas sometidas a una mayor tensión de precios, una renta en muchos casos desproporcionada.

Esta situación se ha acentuado en los últimos meses como consecuencia de la dificultad de acceso a la financiación. La financiación a la compra de vivienda creció con intensidad en 2021 y 2022, mientras que el inicio de 2023 ha venido marcado por un escenario de incremento de los tipos de interés del crédito hipotecario e incremento de cuotas hipotecarias.

En el año 2022 se alcanzaron niveles máximos de actividad de los últimos doce años, con un total de 463.614 hipotecas sobre vivienda, y un crecimiento interanual del 23,6% (417.501). Sin embargo, en el comienzo de 2023 se ha producido un cambio de tendencia, registrándose en el primer trimestre un total de 109.517 hipotecas sobre vivienda, lo que supone una reducción del 5,7% sobre el mismo periodo del año anterior (116.100).

En cuanto a los tipos de interés en los préstamos hipotecarios, que se mantuvieron en los últimos años en el rango de valores más bajo de la serie histórica, alcanzando el mínimo del 1,5% a final de 2021, se ha registrado en los últimos meses un significativo incremento que puede afectar a la actividad y el acceso a la vivienda, situándose en el 3,81% el pasado mes de mayo. Ello tiene como consecuencia directa una importante alza de las cuotas hipotecarias para la compra de vivienda, y por tanto mayor esfuerzo para acceder a esta financiación.

A la vista de la tendencia al alza de la edad de emancipación, de la evolución de la concesión de préstamos hipotecarios, ya a la baja, y de la propia evolución de los tipos de interés, es urgente y necesario que el Estado adopte medidas como el aval parcial de la financiación para la adquisición de las primeras viviendas con objeto de revertir la tendencia e ir minorando, con la mayor rapidez posible, la edad de emancipación de nuestros jóvenes y no menoscabar el acceso a la adquisición de vivienda de familias solventes pero con una capacidad muy limitada de ahorro.

Este acceso tendría importantes y positivas consecuencias sociales y económicas en un contexto en el que la asequibilidad en el acceso a la vivienda es prioridad política para el Gobierno, como quedó constatado en el Acuerdo adoptado por el Consejo de Ministros de 9 de mayo de 2023 por el que se insta al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y al Instituto de Crédito Oficial a la creación de una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación para la adquisición de la primera vivienda destinada a residencia habitual y permanente por los jóvenes y familias con menores a cargo.

A tal efecto, se aprueba la línea de avales ya indicada, que será desarrollada posteriormente mediante un convenio del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con el Instituto de Crédito Oficial y de acuerdo con las condiciones aplicables, los criterios y requisitos que se definan a través de Acuerdo del Consejo de Ministros.

El título IV del libro quinto contiene medidas de apoyo al sector agrario. En concreto, en el capítulo I se prevé la posibilidad de que las cooperativas agroalimentarias así como otros operadores económicos encuadrados en ciertos CNAE de la Clasificación Económica de Actividades Económicas (CNAE 2009) puedan ser potenciales beneficiarios de un conjunto de medidas de apoyo, en atención a su especial importancia en el sector agroalimentario, tales como la línea financiera contemplada en el Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo, con el fin de coadyuvar a la sostenibilidad, teniendo en cuenta las pérdida de actividad económica padecida como consecuencia de las circunstancias extraordinarias de los últimos meses; la ampliación de la convocatoria de dicha línea prevista en el Real Decreto 388/2021, de 1 de junio, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo; o en el Real Decreto 388/2021, de 1 de junio, por el que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones destinadas a la obtención de avales de la sociedad anónima estatal de caución agraria S.M.E. (SAECA) por titulares de explotaciones agrarias, de operadores económicos del sector pesquero o de industrias agroalimentarias que garanticen préstamos para su financiación.

A este respecto, cabe destacar que la persistencia de una situación caracterizada por la concurrencia prolongada de una inusual escasez de precipitaciones y unas temperaturas anormalmente elevadas define en la actualidad un escenario que amenaza la estabilidad del sector agrario, y por tanto de la seguridad alimentaria, convirtiendo de nuevo en

indispensable la urgente adopción de medidas de apoyo público. A esta coyuntura, ya grave, se suman los recientes acontecimientos derivados de la guerra de Ucrania que han afectado a las importaciones de maíz, el trigo, la colza, el aceite de girasol, las semillas de girasol a Polonia, Rumanía, Bulgaria, Eslovaquia y Hungría, cuyo sector agrícola se ha visto muy afectado en los últimos meses por el aumento de las importaciones agrícolas de Ucrania. Ucrania es uno de los principales exportadores de estos productos y en un contexto de alta volatilidad e inestabilidad de precios esta medida añade aún mayor incertidumbre a los mercados internacionales de materias primas. En este marco, cabe destacar que se trata de una medida inaplazable para impulsar el crédito en el ámbito de actividad primaria, elemento tractor esencial para dinamizar el flujo de crédito en el mundo agrario, que permita contener los efectos coyunturales.

Además, se incorpora en el capítulo II un mecanismo presupuestario que permita una rápida y eficaz absorción de los fondos que, en su caso, apruebe la Comisión Europea conforme al mecanismo de reserva de crisis previsto en el artículo 226 del Reglamento (UE) n ° 1308/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, por el que se crea la organización común de mercados de los productos agrarios y por el que se derogan los Reglamentos (CEE) n° 922/72, (CEE) n° 234/79, (CE) n° 1037/2001 y (CE) n° 1234/2007, con motivo de las circunstancias excepcionales que están afectando a los Estados miembros, fondos esenciales para que se pueda hacer frente a la grave situación actual del sector primario. A tal efecto, los fondos se asignarán directamente conforme al artículo 6 del Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia agraria y de aguas en respuesta a la sequía y al agravamiento de las condiciones del sector primario derivado del conflicto bélico en Ucrania y de las condiciones climatológicas, así como de promoción del uso del transporte público colectivo terrestre por parte de los jóvenes y prevención de riesgos laborales en episodios de elevadas temperaturas, integrándose en la correspondiente partida presupuestaria prevista en el artículo 10 de dicho real decreto-ley, con el fin de agilizar su gestión presupuestaria y lograr cumplir con los compromisos temporales de ejecución que la Comisión impone al acordar estas medidas.

Se trata de una medida esencial para el correcto funcionamiento del sistema de apoyo excepcional de la PAC para situaciones singulares como la presente, que permite garantizar un tratamiento eficaz de los fondos europeos, de capital importancia para el sector, puestos a disposición del sector primario en atención a las severas perturbaciones del mercado habidas en las últimas semanas, que revelan la preocupación de las instituciones europeas por asegurar la viabilidad de las explotaciones.

Como complemento de lo anterior, el real decreto-ley prevé modificaciones puntuales del artículo 6 del meritado Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo, de modo que se ajusten las cuantías que aparecían en el mismo. Así, se detraen 8 millones de la cantidad fijada entonces, de modo que las ayudas al sector agrario allí previstas ascienden a un total de 268.710.000 euros. Correlativamente, esos 8 millones se emplearán en una subvención directa a la Comunidad Autónoma de Extremadura para que la otorgue a los agricultores titulares de explotaciones de cereza de dicha Comunidad Autónoma afectados por las circunstancias climáticas extremas acaecidas en la campaña 2023, fijándose asimismo las correspondientes disposiciones en materia presupuestaria y de gestión para hacerlo posible.

Por último, se contempla el establecimiento de una ayuda directa, para cubrir los costes adicionales que se produzcan en las explotaciones agrarias como consecuencia del incremento de los costes del gasóleo agrario. En efecto, el aumento del gasóleo agrícola y del gasóleo pesquero se ha situado durante los últimos meses en máximos desde 2008. Estos medios de producción son esenciales para asegurar un nivel de rendimientos acorde con los objetivos de seguridad alimentaria, por lo que, ante el mantenimiento de estas condiciones, deben adoptarse medidas similares a las contenidas en el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre. Por ello, se prevé una ayuda directa, para hacer frente a estos costes adicionales de las explotaciones agrarias durante el segundo semestre de 2023, haciendo uso de fórmulas de cómputo estandarizadas que aseguran una sencilla y eficaz gestión y atienden a la peculiaridad del empleo estacional de dicho combustible, íntimamente ligado a las características productivas primarias, fuertemente vinculadas a los ciclos productivos y de tareas, y salvo el régimen especial en el caso canario. Esta ayuda se

concederá a los agricultores, aprovechando los mecanismos y procedimientos asociados a la devolución parcial del Impuesto sobre Hidrocarburos destinado en exclusiva al uso agrario. En el caso del sector pesquero, se prevé que el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación conceda una ayuda en régimen de concesión directa, complementaria a la que se otorga al amparo de dicho real decreto, en función de la estimación del consumo gasóleo de la embarcación, conforme al artículo 22.2.b) de la Ley 38/2003, de 27 de noviembre, General de Subvenciones, para cubrir los costes adicionales derivados del incremento de los costes del gasóleo de cada empresa pesquera. La estimación del consumo se efectúa a partir de los datos de consumo de gasóleo de la flota pesquera de la última Encuesta Económica de Pesca Marítima.

En el título V del libro quinto, se recogen medidas de carácter sanitario, social y económico, que se dividen en tres capítulos.

Respecto al capítulo I, cabe reseñar que el pasado 5 de mayo de 2023, el Director General de la Organización Mundial de la Salud, de acuerdo con el informe del Comité de Emergencia del Reglamento Sanitario Internacional sobre la pandemia de enfermedad por coronavirus (COVID-19), elaborado tras su decimoquinta reunión, concluyó que esta enfermedad ya no constituye una emergencia de salud pública de importancia internacional y que, por tanto, es el momento de plantear un sistema de manejo a largo plazo de la enfermedad integrado en el control de las infecciones respiratorias agudas.

En consecuencia, en la reunión del Pleno del Consejo Interterritorial del Sistema Nacional de Salud que tuvo lugar el pasado 23 de junio, el Ministerio de Sanidad consultó a las comunidades autónomas sobre la finalización de la situación de crisis sanitaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.3 de la Ley 2/2021, de 29 de marzo, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, con el fin de que el Gobierno proceda a declarar la finalización de la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

Esta declaración supone que algunas medidas contempladas en la Ley 2/2021, de 29 de marzo, dejen de ser de aplicación, a pesar de que, durante la crisis sanitaria, se ha demostrado su utilidad y eficacia para la protección de la salud de las personas y la vigilancia de la salud pública.

En concreto, se considera oportuno mantener en el ordenamiento jurídico las previsiones relativas a la posibilidad de dispensación de medicamentos, así como mediante el uso de determinados sistemas de información y comunicación, y a la utilización de algunos de los sistemas de monitorización y de vacunación para el seguimiento de determinados indicadores de la COVID-19 y a la protección de datos personales en este supuesto.

En relación con la primera medida, debe señalarse que la disposición adicional quinta de la Ley 2/2021, de 29 de marzo, establecía, de manera coyuntural y ante la situación de crisis sanitaria, la posibilidad de incorporar al proceso de dispensación de medicamentos la aplicación de las tecnologías de la información y la comunicación para garantizar una atención y seguimiento farmacoterapéutico óptimos y acercar la medicación al paciente cuando lo aconsejen situaciones como las que se han producido en esta crisis de salud pública u otras relativas a la situación de especial vulnerabilidad, avanzada edad, enfermedad o dependencia de determinadas personas.

En este sentido, la experiencia trasladada por todas las comunidades autónomas en el seno de la Comisión Permanente de Farmacia ha evidenciado, de forma unánime, que esta medida, impulsada durante el estado de alarma, supuso un progreso en la gestión de la prestación farmacéutica actual con efectos positivos en la población. Ello queda evidenciado en que, con independencia de la intensidad de la pandemia, las comunidades autónomas han mantenido e incrementado sus programas de dispensación de medicamentos y productos sanitarios en modalidad no presencial no solo para colectivos vulnerables que no tuvieran visitas programadas en el hospital, sino extendiéndolos también a aquellas personas cuya situación clínica, de dependencia, vulnerabilidad, riesgo o de distancia al centro lo requiera. La reforma consolida, por tanto, la dispensación remota de los medicamentos siguiendo lecciones aprendidas durante la pandemia.

Por ello, debe incluirse en nuestro ordenamiento jurídico, de manera urgente, una previsión similar a la señalada en la disposición adicional quinta de la Ley 2/2021, de 29 de marzo, para que siga siendo posible utilizar el método de dispensación no presencial, que, a

lo largo de estos años, han demostrado su oportunidad y acierto bajo el amparo de la norma estatal y que se encuentra ampliamente aceptado e implementado en todas las comunidades autónomas.

De lo contrario, muchas personas que actualmente reciben la medicación hospitalaria en farmacias cercanas a su domicilio o en su propio domicilio dejarían abruptamente de hacerlo, con el consiguiente trastorno para ellas y con la necesidad de asumir desplazamientos innecesarios y costes indirectos añadidos.

En cuanto a la segunda medida señalada, se pone de manifiesto que la pandemia de la COVID-19 ha supuesto un desafío importante para los sistemas de salud de todo el mundo, que han tratado de adoptar medidas a distintos niveles para contener o mitigar su expansión con resultados muy diferentes. Así, durante la pandemia, las debilidades de los sistemas de vigilancia de la salud pública que se pusieron de manifiesto aceleraron el desarrollo de herramientas para responder adecuadamente a los retos planteados.

La situación en España ha seguido una tendencia similar a la observada a nivel global, con una situación epidemiológica muy estable, lo que conlleva la revisión de la estrategia de vigilancia y control de esta enfermedad para la nueva etapa tras la finalización internacional de la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, puesto que esta enfermedad continúa siendo relevante para la salud pública. Por ello, aunque algunos aspectos contemplados en la estrategia de vigilancia y control deban ser adaptados a la nueva situación, es necesario continuar con una vigilancia estrecha de esta enfermedad, que debe seguir contemplándose como una enfermedad de declaración obligatoria en el marco de la Red Nacional de Vigilancia Epidemiológica.

De igual forma, para asegurar el adecuado seguimiento epidemiológico y la detección temprana de posibles cambios en la tendencia y el comportamiento de la COVID-19, resulta preciso continuar con la utilización de algunos de los sistemas de monitorización establecidos en la pandemia para el seguimiento de determinados indicadores, tal y como sucede con el Sistema Estatal de Resultados de Laboratorio para pruebas diagnósticas de SARS-CoV-2 (SERLAB) y el Registro de Vacunación frente al COVID-19 (REGVACU).

Por lo tanto, se han incorporado a los sistemas que componen la red nacional de vigilancia epidemiológica tanto el Sistema Estatal de Resultados de Laboratorio para Pruebas Diagnósticas de SARS-CoV2 (SERLAB-CoV), como el Registro de Vacunación frente al COVID-19 (REGVACU), cuyos protocolos de actuación fueron establecidos por el Consejo Interterritorial del Sistema Nacional de Salud. El desarrollo del sistema SARS-CoV-2 (SERLAB) fue producto de las lecciones aprendidas tras la primera onda de COVID-19, momento en el que se puso de manifiesto la necesidad de crear o consolidar sistemas adicionales para el seguimiento de la pandemia, entre los que destaca el sistema de recogida exhaustiva de resultados de laboratorio, que ha sido y continúa siendo una de las herramientas clave para el adecuado y oportuno seguimiento de la evolución de la epidemia por SARS-CoV-2. Este sistema incluyó, en un primer momento, todos los resultados de las pruebas de reacción en cadena de la polimerasa y de otras pruebas moleculares, aunque, posteriormente, se incorporaron los de los test rápidos de antígenos provenientes de laboratorios tanto públicos como privados, lo que permitió la captura ágil, automatizada y con un alto nivel de calidad de la información de los laboratorios que realizan pruebas diagnósticas, así como el seguimiento de indicadores clave, tales como el porcentaje de positividad de las pruebas realizadas.

Por su parte, el sistema REGVACU, desarrollado para el seguimiento de la campaña de vacunación, recoge todas las dosis de vacunas administradas con los datos básicos identificativos de las personas, datos relativos a la vacuna suministrada y al grupo poblacional, lo que permitió, junto con los datos suministrados por SERLAB, hacer tanto la planificación y el seguimiento de la campaña de vacunación como la evolución de la situación epidemiológica.

En consecuencia, la necesidad de continuar con la vigilancia obligatoria de la COVID-19 y de mantener en funcionamiento un sistema que permita el seguimiento de los resultados de las pruebas diagnósticas, así como los datos de vacunación, hace que sea preciso modificar el Real Decreto 2210/1995, de 28 de diciembre, por el que se crea la red nacional de vigilancia epidemiológica.

Este real decreto desarrolla el marco legal de la recogida y el análisis de la información epidemiológica de las enfermedades transmisibles con el fin de poder detectar problemas que puedan suponer un riesgo para la salud, difundir la información a las autoridades competentes y facilitar la aplicación de medidas para su control. En su artículo 6, se establecen las competencias del Ministerio de Sanidad, entre las que se encuentra la coordinación de las acciones e intercambios de información tanto a nivel nacional como a nivel de la Unión Europea, la Organización Mundial de la Salud y demás organismos internacionales. En su artículo 9, por otro lado, especifica que en el anexo I se relacionan las enfermedades objeto de declaración obligatoria y, en su artículo 13, establece los distintos grupos y modalidades de declaración.

La modificación actual incluye la COVID-19 en el anexo I del real decreto, dentro de la lista de enfermedades de declaración obligatoria y añade, en el artículo 13, una nueva modalidad de vigilancia consistente en la recogida exhaustiva de los resultados de las pruebas de laboratorio, así como de los datos de vacunación, que será de aplicación a la citada enfermedad, a través de sistemas de información establecidos al efecto.

Por último, para poder mantener en el ordenamiento jurídico los sistemas de vigilancia y de seguimiento de vacunación mencionados anteriormente, resulta imprescindible que la previsión del artículo 27 de la Ley 2/2021, de 29 de marzo, continúe en vigor.

Por su parte, el capítulo II incorpora medidas para hacer efectivo el derecho al olvido en la contratación de seguros y productos bancarios de los pacientes de patologías oncológicas una vez transcurrido un determinado período de tiempo desde la finalización del tratamiento sin recaída. Para ello se establece, por un lado, la nulidad de las cláusulas que excluyan a una de las partes por haber padecido cáncer; y, por otra, la prohibición de discriminación en la contratación de un seguro a una persona por haber sufrido una patología oncológica, una vez transcurridos, en ambos casos, cinco años desde la finalización del tratamiento radical sin recaída posterior. Además, para suscribir un seguro de vida tampoco habrá obligación de declarar si se ha padecido cáncer una vez cumplido el mencionado plazo, ni se podrán tomar en consideración dichos antecedentes oncológicos, a estos efectos. Con ello, se da cumplimiento a la Resolución del Parlamento Europeo, de 16 de febrero de 2022, sobre el refuerzo de Europa en la lucha contra el cáncer.

El capítulo III introduce diversas medidas de carácter social y económico. En primer lugar, el Real Decreto-ley 2/2023, de 16 de marzo, regula la inclusión en el sistema de la Seguridad Social de los alumnos que realicen prácticas formativas o prácticas académicas externas incluidas en programas de formación. La entrada en vigor de esa previsión, inicialmente fijada para el 1 de octubre de 2023, ha de demorarse hasta el 1 de enero de 2024 puesto que las prácticas formativas, remuneradas o no, no se realizan con carácter general al inicio de los cursos académicos sino en el segundo o tercer trimestre de dichos cursos. La ampliación temporal de la vacatio legis permitirá, además, facilitar los trabajos técnicos de adaptación de los centros formativos y, en general, de quien deba asumir la condición de sujeto responsable del cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social respecto a quienes realicen las prácticas.

También resulta necesario efectuar una serie de modificaciones puntuales en la posibilidad de suscribir un convenio especial para poder computar períodos de prácticas realizadas con anterioridad a su entrada en vigor, ampliando el plazo del convenio de dos a cinco años, al objeto de favorecer y dar seguridad jurídica.

Asimismo, en este capítulo se aprueba una línea de avales del Estado para financiar las operaciones de crédito destinadas a la renovación de la flota controlada por armadores españoles para mejorar su rendimiento medioambiental, comprendiendo la construcción de nuevos buques, la adquisición de buques con un límite de antigüedad de cinco años o la transformación de buques existentes cuya antigüedad no supere los quince años. El objetivo que se pretende con la dotación de avales del Estado es el de incentivar la renovación de la flota mercante española con vistas al cumplimiento de las normas medioambientales, especialmente ante la aprobación de las distintas normas de la Unión Europea que integran el denominado paquete *«Fit for 55»*.

Por otro lado, se modifica la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, con el fin de minimizar la incertidumbre generada por la aplicación del artículo 13.3.bis a la verificación del requisito exigido para optar a subvenciones de importe superior

a 30.000 euros, cuando los solicitantes sean únicamente sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en cuanto al modo en que pueden acreditar los solicitantes el referido requisito. La nueva redacción del precepto permite dar certidumbre sobre el modo en que la Administración va a exigir la acreditación del requisito que impone el precepto, el momento en que ha de hacerse, todos los elementos en juego y las posibilidades de que disponen los solicitantes, que se ven ampliadas, flexibilizándose la acreditación del requisito exigido.

Asimismo, se establece un régimen específico para el reintegro de las subvenciones concedidas en el marco del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia mediante el procedimiento de concesión directa a favor de entidades del sector público estatal, autonómico o local o asociaciones de entidades locales de ámbito estatal o autonómico, que están colaborando de forma valiosa y eficiente en la consecución del os objetivos del Plan.

En materia de empleo público se autoriza una tasa adicional a las Administraciones Públicas para que convoquen procesos selectivos conforme a la disposición adicional octava de la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, de medidas para reducir la temporalidad en el empleo público. La aplicación de esta norma está teniendo un impacto muy importante en la estabilidad en el empleo público de todas las administraciones, aunque en la ejecución de los procesos de estabilización derivados de la misma han confluido procesos que derivaban de normas anteriores, generando diferencias respecto del sistema selectivo previsto por la disposición adicional octava de la citada ley, con la consecuencia de que en función del territorio los procesos de estabilización para supuestos similares pudieran haberse convocado con reglas diferentes. Por tanto, es necesario ofrecer un proceso que, garantizando los principios de igualdad, mérito, capacidad y libre concurrencia, permita a quienes cumpliendo los requisitos para poder participar en un proceso de estabilización con las reglas de la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, no hayan tenido la posibilidad de hacerlo. Con el fin de asegurar el cumplimiento, en las administraciones públicas, de los procesos de estabilización de las plazas vacantes de naturaleza estructural, ocupadas de forma temporal por personal con anterioridad a 1 de enero de 2016, se incluye un mandato dirigido a todas las administraciones para que convoquen los procesos de estabilización en los términos previstos en la mencionada disposición adicional octava de la Ley 20/2021, de 28 de diciembre.

Por último, se incluye una modificación de la disposición adicional cuadragésima octava de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2023, para facilitar la tramitación y ejecución del PERTE de Microelectrónica y Semiconductores (PERTE Chip), aprobado por Consejo de ministros el 24 de mayo de 2022, que tiene como objetivo esencial desarrollar las capacidades de diseño y producción de la industria de microelectrónica y semiconductores en España, y generar un importante efecto multiplicador no solo en los sectores tecnológicos, sino en el conjunto de la economía española.

La redacción vigente de esa Disposición prevé que el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital transfiera a la Sociedad estatal de microelectrónica y semiconductores SA-SME (SEMYS SA-SME) a través de un préstamo 800.000.000 de euros, el importe con el que dicha sociedad mercantil estatal será dotada en el presente ejercicio para instrumentar la financiación que le incumbe facilitar. Dicha estructura de transferencia de fondos a la sociedad mercantil estatal compromete la estabilidad financiera de dicha compañía, pues los fondos recibidos en concepto de préstamo computarían como pasivo sin tener fondos propios con los que responder de los mismos. Resulta necesario que el importe presupuestariamente previsto asignar por el citado Ministerio a SEMYS SA-SME pueda llegar a dicha compañía en forma de aportación de fondos propios, a través de SEPI, para que pueda destinarlos a los fines legalmente previstos sin afectar con su recepción a su estabilidad financiera.

Por su parte, el título VI del libro quinto incluye diversas medidas de carácter organizativo y de mejora de la eficiencia administrativa. El capítulo I modifica la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, con la finalidad de mejorar el funcionamiento de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) y de los procedimientos regulados en dicha ley.

En primer lugar, se habilita a la CNMC para la realización de investigaciones conforme al Reglamento (UE) 2022/1925 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de septiembre de 2022 sobre mercados disputables y equitativos en el sector digital y por el que se modifican las Directivas (UE) 2019/1937 y (UE) 2020/1828 (Reglamento de Mercados Digitales). Así, la CNMC podrá realizar investigaciones en aplicación de dicho Reglamento de Mercados Digitales, concretar los mecanismos de cooperación y coordinación con la Comisión Europea, y establecer las facultades con las que cuenta la CNMC para realizar dichas investigaciones. -

En segundo lugar, se modifican los plazos de los procedimientos. Esta reforma es necesaria dado que la práctica ha constatado que los plazos en determinados procedimientos son insuficientes para la persecución de algunas infracciones de competencia y la instrucción y resolución de expedientes cada vez más complejos. La CNMC debe urgentemente de disponer de un plazo suficiente para poder llevar a cabo el estudio y la eficaz resolución de los procedimientos con el objetivo de garantizar la calidad de los mismos, a la par que se mantiene la seguridad jurídica para los interesados. Por razones análogas, se aumenta el plazo en la segunda fase de los procedimientos de concentraciones. En este contexto, se amplía el plazo general del procedimiento sancionador de 18 a 24 meses y el plazo de la segunda fase de control de concentraciones de 2 a 3 meses. Se modifican también otros plazos para incentivar la comunicación de determinadas operaciones de concentración en plazos adecuados, agilizando y mejorando el procedimiento de control de concentraciones a través de las consultas previas y el uso de formularios abreviados.

Cabe señalar que esta revisión de los plazos máximos de los procedimientos encuentra suficiente respaldo atendiendo a la práctica europea y a los plazos existentes en otros países de nuestro entorno.

En tercer lugar, se realizan determinadas modificaciones en concordancia con los ajustes introducidos en relación a los plazos, con el objetivo de reforzar las garantías de los interesados cuyo plazo se incrementa para la contestación del pliego de concreción y para formular alegaciones a la propuesta de resolución. Por su parte, se suprime el informe que la Dirección de Competencia debía remitir al Consejo una vez instruido el expediente por considerarse un trámite innecesario. La eliminación de cargas administrativas y trámites innecesarios es esencial para la garantía de unos procedimientos administrativos óptimos.

El capítulo II modifica la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito para restablecer el plazo de un año de que dispone el Banco de España para resolver los expedientes sancionadores, derogado por la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión. En efecto, el Banco de España, en el ejercicio de su potestad sancionadora, debe contar con plazo suficiente y equivalente al que ya disponen la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, de forma que se garantice la instrucción adecuada de los procedimientos sancionadores.

En el capítulo III, se incluye una modificación del artículo 8.6 y de la disposición adicional tercera de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, referida a la Comisión General de Secretarios de Estado y Subsecretarios en lo que se refiere a sus reuniones, deliberaciones y adopción de decisiones, al objeto de que puedan realizarse telemáticamente de forma ordinaria. En la actualidad, dicha posibilidad se contempla en la disposición adicional tercera de la citada Ley 50/1997, de 27 de noviembre, incluida por el Real Decreto-ley 7/2020, de 12 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para responder al impacto económico del COVID-19; si bien únicamente para «situaciones excepcionales, y cuando la naturaleza de la crisis lo exija», según prevé su apartado 1. Se exige, además, que sea el Presidente del Gobierno quien adopte tal decisión, de forma motivada, tanto respecto de esta Comisión como del Consejo de Ministros y las Comisiones Delegadas del Gobierno. Sin embargo, tras la reciente declaración por la Organización Mundial de la Salud del fin de la emergencia sanitaria global por la COVID-19, la conveniencia de facilitar el desarrollo de las actividades de este órgano colegiado, así como el buen funcionamiento de las sesiones celebradas de forma telemática por el mismo durante la pandemia, aconsejan introducir la posibilidad de que se reúna de forma ordinaria

por medios electrónicos, sin restringirla exclusivamente a situaciones excepcionales o de crisis.

Finalmente se contempla una modificación de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones, para regular el procedimiento para que el Protectorado pueda instar la extinción judicial de la fundación en determinados supuestos. La somera previsión que contiene el Reglamento de Fundaciones de competencia estatal, aprobado por el Real Decreto 1337/2005, de 11 de noviembre, así como la exigencia de establecer un plazo máximo de resolución del procedimiento que se ajuste a sus características, determina la necesidad de introducir esta regulación en la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, que garantice el correcto ejercicio de esta competencia y la seguridad jurídica de los interesados en el procedimiento. Teniendo en cuenta que las fundaciones deben perseguir fines de interés general y actuar en beneficio de colectividades genéricas de personas, obteniendo como contrapartida ciertos incentivos, en el caso de que concurriera alguna de las causas por la que el protectorado pudiera instar la extinción judicial de alguna de ellas, este órgano debe contar, con carácter de extraordinaria y urgente necesidad, con un procedimiento claro y adecuado para el ejercicio de sus competencias que le permita la satisfacción de los intereses generales. En este sentido, cabe destacar que, de acuerdo con la Estadística de Fundaciones sujetas al Protectorado Estatal 2016-2020, un alto porcentaje de las fundaciones inscritas en el año 2020 sujetas al protectorado estatal (el 38,9%) no entregaron ninguna cuenta en el trienio 2018-2020, incumpliendo las obligaciones legales que se les imponen.

El título VII del libro quinto incluye diversas medidas de carácter procesal, modificando la normativa reguladora del proceso en los diferentes órdenes jurisdiccionales. Así, el capítulo I se ocupa de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, introduciendo una serie de medidas que permitan una mayor conciliación de la vida personal y familiar con el desempeño profesional de las personas profesionales de la abogacía, la procura y los graduados y las graduadas ante los tribunales de justicia, así como la regulación de la baja por nacimiento y cuidado de menor como causa de suspensión del curso de los autos y no solo de las vistas u otros señalamientos. Además, comprende todas aquellas medidas que se consideran compatibles con el derecho a la tutela judicial efectiva de la ciudadanía y no ocasionadoras de indefensión, como la suspensión de vistas u otros actos procesales, de actos de comunicación y del curso del procedimiento cuando acontezcan determinadas circunstancias.

Por otro lado, se modifica la regulación del recurso de casación penal para, ante la situación existente en la Sala Segunda del Tribunal Supremo, introducir una serie de filtros consistentes, por un lado, en exigir que se incluya en el escrito un breve extracto del motivo o motivos de casación que se pretenden esgrimir, así como que se cite el precepto del Código Penal de carácter sustantivo que se considere vulnerado; y, por otro, prever expresamente que la Audiencia Provincial o la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional puedan tener por no preparado el recurso, en el caso de que el motivo o motivos se aleguen por otra vía distinta a la prevista en el artículo 849.1 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (error de Derecho) o no se cite el precepto del Código Penal de carácter sustantivo, que se considere vulnerado.

El capítulo II, por su parte, está dedicado al orden jurisdiccional contencioso-administrativo. Por un lado, se mejora el mecanismo del pleito testigo para lograr una mayor eficiencia en la gestión del fenómeno de la litigiosidad en masa. Dicha medida será de gran utilidad especialmente para la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en relación con los miles de recursos interpuestos en materia de responsabilidad patrimonial del Estado legislador por los daños generados por la declaración de inconstitucionalidad de los Reales Decretos que declararon el estado de alarma por razón de la epidemia de COVID-19.

Por su parte, con la finalidad de reducir la actual pendencia en juzgados y tribunales y la masiva entrada de asuntos en la citada Sala del Tribunal Supremo, se introduce la facultad de que los órganos jurisdiccionales puedan suspender los procedimientos en la instancia una vez que la referida Sala haya admitido algún recurso de casación en el que se suscite la misma cuestión controvertida que en aquellos.

Por otra parte, en lo que se refiere al recurso de casación, resulta procedente dotar de mayor agilidad su tramitación, acortando los plazos previstos para algunos trámites intermedios; en concreto, el de personación de las partes ante la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Supremo que sigue a la decisión de la Sala de instancia de tener por preparado el recurso, y el previsto para la eventual audiencia a las partes personadas que, con carácter excepcional, puede acordar la Sala si considera que las características del asunto aconseja oírles acerca de si el recurso presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia. La reducción de los plazos con que cuentan estos trámites intermedios no altera, por el contrario, la de los previstos para formular los escritos de preparación del recurso y los de interposición y oposición, cuya duración actual se estima ajustada a su relevancia y elevada complejidad técnica.

La reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se recoge en el capítulo III. Además de la correlativa introducción de las medidas de conciliación antes expuestas, se modifica también el régimen del recurso de casación. Así, el modelo actual de recursos extraordinarios en materia civil, casación e infracción procesal, creado por la propia Ley 1/2000, de 7 de enero, separó la denuncia de las infracciones procesales (materia del recurso extraordinario por infracción procesal) de las sustantivas (objeto del recurso de casación), reservando este último al Tribunal Supremo o a los Tribunales Superiores de Justicia, en el caso de normas de derecho civil foral o especial propias de las Comunidades Autónomas con competencia para ello. La previsión de dos recursos diferentes, en función de la naturaleza procesal o sustantiva de la infracción, y de tres cauces distintos de acceso (procesos sobre tutela civil de derechos fundamentales, cuantía superior a 600.000 euros e interés casacional) no resulta operativa en el actual desarrollo del derecho privado. Por otra parte, las sucesivas reformas de la Ley 1/2000, de 7 de enero, han situado las cuestiones socialmente más relevantes en procedimientos sin cuantía, por razón de la materia. En la misma línea, la propia evolución de la litigiosidad hacia materias que afectan a amplios sectores de la sociedad, con un peso cada vez más importante del derecho de la Unión Europea y de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, evidencia que las partes y los tribunales tienen cada vez más difícil deslindar nítidamente las normas sustantivas de sus implicaciones procesales a efectos de los recursos extraordinarios.

En este contexto, son cada vez más evidentes tanto las dificultades que encuentran las partes para construir correctamente los recursos como los obstáculos que tiene la propia Sala de lo Civil del Tribunal Supremo para cumplir su función de unificación de doctrina en materias socialmente relevantes. Estos problemas se producen, además, en un contexto de incremento incesante de la litigiosidad, con la consiguiente dedicación desmesurada de los medios personales de que dispone la Sala a una compleja fase de admisión que alarga de forma desmedida los tiempos de respuesta de todos los recursos. En los últimos años, el porcentaje de recursos que se admiten está entre el 18 por 100 y el 19 por 100 del total, lo que implica que la mayor parte de las energías del tribunal se dedican a un 81 u 82 por 100 de recursos que, por ser inadmisibles, impiden cumplir con la función constitucional del Tribunal Supremo. La duración de la fase de admisión supera ya los dos años.

Esta situación exige la reforma de la ley, en el sentido de atribuir al recurso de casación el tratamiento que reclama su naturaleza de recuso extraordinario dirigido a controlar la correcta interpretación y aplicación de las normas aplicables, en consonancia con la reiteradísima la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y de la propia Sala Primera de lo Civil de nuestro Tribunal Supremo insistiendo en el especial rigor de los requisitos de admisión del recurso de casación.

Por último, el capítulo IV está dedicado al orden social. Se pretende, a estos efectos, dotar de mayor agilidad la tramitación de los recursos de casación para la unificación de doctrina, se introducen algunas modificaciones como la eliminación del recurso contra el auto de inadmisión por falta de subsanación de defectos cuando la parte ya ha sido advertida y requerida para subsanación, dejando pasar el plazo. Es además la misma solución que la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social, ya establece para los autos de inadmisión por incumplimiento de manera manifiesta e insubsanable de los requisitos procesales para preparar o interponer el recurso, por carencia sobrevenida del objeto del recurso, por falta de contenido casacional de la pretensión y por haberse desestimado en el fondo otros recursos en supuestos sustancialmente iguales.

Además, se elimina el trámite de audiencia previa al recurrente respecto de ciertas causas de inadmisión sobre las cuales necesariamente habrá de haber efectuado alegaciones en dos momentos diferentes -escrito de preparación y escrito de interposición de recurso-, de manera que su supresión en nada perturba el derecho a la tutela judicial efectiva y sí evita un trámite que dilata innecesariamente la tramitación del recurso. Se deja claro, no obstante, que se mantiene la audiencia a la parte cuando la causa de inadmisión escapa del contenido de aquellos escritos como sucede con la falta de contenido casacional de la pretensión y el haberse desestimado en el fondo otros recursos en supuestos sustancialmente iguales.

La parte final del real decreto-ley contiene incluye cinco disposiciones adicionales, diez disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y nueve disposiciones finales.

La disposición adicional primera indica que lo previsto en el libro primero de este real decreto-ley se entiende sin perjuicio de los derechos de información y consulta de los trabajadores previstos en la legislación laboral; añadiendo que en el supuesto de que las modificaciones estructurales reguladas en el libro primero de este real decreto-ley comporten un cambio en la titularidad de la empresa, de un centro de trabajo o de una unidad productiva autónoma, serán de aplicación las previsiones recogidas en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

La disposición adicional segunda establece que la transformación, fusión, escisión o cesión global de activo y pasivo de las sociedades colectivas no inscritas y, en general, de las sociedades irregulares, requerirán su previa inscripción registral.

La disposición adicional tercera regula el régimen aplicable a las operaciones de transformación, fusión, escisión y cesión global o parcial de activos y pasivos entre entidades de crédito y entre entidades aseguradoras.

La disposición adicional cuarta contempla el régimen para la adaptación de los Estatutos de las cooperativas de crédito a lo dispuesto en el presente real decreto-ley, para lo que se establece un plazo de 12 meses desde su entrada y se limita el derecho de derecho de separación de los socios como consecuencia de la aplicación de este real decreto-ley o de la adopción por la cooperativa de crédito de los acuerdos necesarios para la adaptación de sus estatutos.

La disposición adicional quinta establece que la referencia al 30 de junio de 2023 que se realiza en la disposición transitoria tercera de Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se entenderá hecha al 31 de diciembre de 2023.

La disposición transitoria primera prevé la aplicación temporal de las disposiciones contenidas en el libro primero del presente real decreto-ley a las modificaciones estructurales de sociedades mercantiles que se encuentren pendientes de aprobación a la entrada en vigor del real decreto-ley.

Las disposiciones transitorias segunda y tercera determinan el régimen aplicable en materia de adaptaciones de jornada y permisos regulados en el libro tercero del presente real decreto-ley tras la entrada en vigor del mismo.

La disposición transitoria cuarta se refiere a los contratos de gestión e impartición de los cursos de sensibilización y reeducación vial vigentes.

La disposición transitoria quinta contempla la aplicación de los criterios medioambientales, de la gestión del transporte, del tráfico y del espacio público establecidos en el presente real decreto-ley a los procedimientos que estén pendientes en la fecha de su entrada en vigor. Por su parte, la disposición transitoria sexta prevé el régimen aplicable a las autorizaciones de arrendamiento de vehículos con conductor suspendidas por no adscripción de vehículo.

La disposición transitoria séptima regula la aplicación de la modificación del artículo 13.3 bis de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, a los procedimientos de subvenciones públicas iniciados antes de su entrada en vigor y que estén pendientes de resolución, sin que sea necesario cambiar las correspondientes bases reguladoras. Por otro lado, esta disposición establece el régimen transitorio aplicable a las empresas que soliciten la línea de ayudas para la compensación de los costes adicionales debidos al aumento excepcional de los precios del gas natural durante 2022, regulada en el artículo 59 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre.

La disposición transitoria octava contempla los plazos para la aplicación de las medidas urgentes en materia de apoyo al sector agrario por causa de la sequía.

La disposición transitoria novena prevé que los procedimientos en materia de defensa de la competencia iniciados antes de la entrada en vigor de este real decreto-ley seguirán rigiéndose por la normativa anterior.

La disposición transitoria décima establece el régimen transitorio de las medidas de carácter procesal.

La disposición derogatoria única dispone la derogación de cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al contenido del real decreto-ley y, en concreto, la de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

La disposición final primera modifica el texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, para establecer un régimen sancionador adecuado a la nueva regulación en materia de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

La disposición final segunda tiene por objeto la modificación de la Ley 31/2006, de 18 de octubre, sobre implicación de los trabajadores en las sociedades anónimas y cooperativas europeas, a fin de transponer lo establecido respecto a la protección de los derechos de participación o cogestión de los trabajadores en la Directiva (UE) 2019/2121, de 27 de noviembre, adaptando la rúbrica y el título IV de esta ley laboral que pasa a denominarse «Disposiciones aplicables a las modificaciones estructurales transfronterizas intraeuropeas de sociedades de capital», abarcando no solo las fusiones transfronterizas sino las transformaciones y escisiones de este carácter, dando así cobertura a los tres tipos de operaciones estructurales.

La disposición final tercera modifica el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a fin de adaptarlo a lo dispuesto en la Directiva (UE) 2019/2121, de 27 de noviembre, sobre modificaciones estructurales de sociedades de capital.

Mediante la disposición final cuarta se modifican, por un lado, el apartado 3 del artículo 317 y el artículo 399 ter 1; y por otro se da una nueva redacción a los artículos 317 bis y 631.3 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo; modificaciones que también responden a la necesidad de adaptar estas previsiones a la nueva regulación en materia de modificaciones estructurales de sociedades de capital.

La disposición final quinta modifica la disposición adicional centésima vigésima de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, para permitir la encomienda a otras administraciones públicas de las actividades relacionadas con la contratación de actuaciones en la red de carreteras del Estado, cuando por razones de eficacia sea más conveniente que dichas actuaciones las realicen dichas administraciones, en vez de directamente el Estado.

La disposición final sexta recoge la salvaguardia del rango de ciertas disposiciones reglamentarias.

La disposición final séptima contempla los títulos competenciales de la Constitución Española que amparan al Estado para aprobar las distintas medidas recogidas en este real decreto-ley.

La disposición final octava identifica las normas de derecho de la Unión Europea incorporadas al derecho español mediante este real decreto-ley.

Por último, la disposición final novena establece la entrada en vigor de esta norma.

IV

A la vista del contenido expuesto, se estima necesario destacar, en relación con la diversidad de ámbitos y materias que el presente real decreto-ley viene a regular, que el Tribunal Constitucional, en la Sentencia 136/2011, de 13 de septiembre, declaró que el dogma de la deseable homogeneidad de un texto legislativo no es obstáculo insalvable que impida al legislador dictar normas multisectoriales, pues tampoco existe en la Constitución Española precepto alguno, expreso o implícito, que impida que las leyes tengan un contenido heterogéneo.

En el mismo sentido, la reciente STC 16/2023, de 7 de marzo, establece que la heterogeneidad de medidas contempladas en el mismo, permite afirmar que estamos ante lo que se conoce como una 'norma-ómnibus´, cuya naturaleza no excluye per se su aprobación mediante el instrumento normativo del decreto-ley.

También la STC 199/2015 (FJ 3), recuerda que el único límite que existe en nuestro ordenamiento jurídico a las leyes de contenido heterogéneo es el previsto en la Ley Orgánica 3/1984, de 26 de marzo, reguladora de la iniciativa legislativa popular, que acoge como una de las causas de inadmisión de esa iniciativa: «[e]l hecho de que el texto de la proposición verse sobre materias diversas carentes de homogeneidad entre sí» [art. 5.2 c)].

De este modo, sigue apuntado la STC 136/2011, de 13 de septiembre, «por más que pueda hablarse de la existencia de una global situación de urgencia o de necesidad, vinculada a lo que este Tribunal ha denominado como «coyunturas económicas problemáticas», en los supuestos en que existe la previsión de un conjunto de medidas diversas para afrontar esa coyuntura, bien se puede exigir al Gobierno que exponga razonadamente los motivos que ha tenido en cuenta para incluir cada bloque de medidas en el decreto-ley, optando por sacarlas de la órbita de un eventual proyecto de ley específico. Por tanto (...) la valoración de la concurrencia del presupuesto habilitante en un decreto-ley transversal, pasa por verificar que la motivación relativa a la existencia de dicho presupuesto, no es una vaga motivación genérica, sino que se refiere, expresamente, a cada precepto o grupo de preceptos, con el objetivo de exteriorizar las razones que justifican la inclusión de esas medidas en un decreto-ley. Solo de este modo, quien está llamado a ejercer el control sobre el decreto-ley puede tener presentes «las situaciones concretas y los objetivos gubernamentales que han dado lugar a la aprobación de cada uno de los Decretos-leyes enjuiciados» (SSTC 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 182/1997, de 28 de octubre, FJ 3; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 3)».

Por todo ello, y de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, deben concretarse las razones que justifican la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar las diferentes medidas previstas en el presente real decreto-ley.

Como viene reiteradamente declarando esta jurisprudencia (así, STC 61/2018, de 7 de junio, FJ 5), la adecuada fiscalización del recurso al real decreto-ley requiere el análisis de dos aspectos desde la perspectiva constitucional: por un lado, la presentación explícita y razonada de los motivos que han sido tenidos en cuenta por el Gobierno en su aprobación (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 111/1983, de 2 de diciembre, FJ 5; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4) y, por otro lado, la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4).

En cuanto a la definición de la situación de urgencia, se ha precisado que no es necesario que tal definición expresa de la extraordinaria y urgente necesidad haya de contenerse siempre en el propio real decreto-ley, sino que tal presupuesto cabe deducirlo igualmente de una pluralidad de elementos. El examen de la concurrencia del presupuesto habilitante de la «extraordinaria y urgente necesidad» siempre se ha de llevar a cabo mediante la valoración conjunta de todos aquellos factores que determinaron al Gobierno a dictar la disposición legal excepcional y que son, básicamente, los que quedan reflejados en la exposición de motivos de la norma, y en el propio expediente de elaboración de la misma (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 4; 182/1997, de 28 de octubre, FJ 4; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 3).

En cuanto a la segunda dimensión del presupuesto habilitante de la legislación de urgencia, concebida como conexión de sentido entre la situación de necesidad definida y las medidas que en el real decreto-ley se adoptan, se debe considerar que el fin que justifica la legislación de urgencia no es otro que subvenir a «situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran 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» (SSTC 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4; 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6, y 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8).

Finalmente, ha de advertirse que el hecho de que se considere una reforma estructural no impide, por sí sola, la utilización de la figura del real decreto-ley, pues, y esto es

particularmente pertinente en el supuesto que se analiza, el posible carácter estructural del problema que se pretende atajar no excluye que dicho problema pueda convertirse en un momento dado en un supuesto de extraordinaria y urgente necesidad, que justifique la aprobación de un real decreto-ley, lo que deberá ser determinado atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso (STC 137/2011, FJ 6; reiterado en SSTC 183/2014, FJ 5; 47/2015, FJ 5, y 139/2016, FJ 3).

V

Comenzando por el libro primero, su objetivo fundamental es incorporar al ordenamiento jurídico español, como ya ha quedado puesto de manifiesto, la Directiva (UE)2019/2121, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2021, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que atañe a las transformaciones, fusiones y escisiones transfronterizas. En el presente caso, se acude al recurso al real decreto-ley por el vencimiento del plazo para la transposición de la dicha Directiva el pasado 31 de enero de 2023, habiéndose recibido ya la correspondiente carta de emplazamiento el 22 de marzo de 2023.

Asimismo, además de la obligación formal de efectuar la transposición en el plazo previsto, existen razones materiales que aconsejan una transposición urgente. En este sentido, cabe señalar que la Directiva que se pretende transponer responde a una iniciativa de la Comisión Europea que, en su Comunicación de 25 de octubre de 2016 titulada «Programa de trabajo de la Comisión para 2017: Realizar una Europa que proteja, capacite y vele por la seguridad», puso de manifiesto la necesidad de facilitar las fusiones transfronterizas. Así, la Directiva (UE) 2019/2121 actualizó el régimen vigente de las fusiones transfronterizas y extendió la regulación transfronteriza también a las transformaciones, tanto parciales como totales, cuando comporten la formación de nuevas sociedades, estableciendo un marco jurídico armonizado para toda la Unión Europea. De esta forma, es preciso adaptar el ordenamiento jurídico español transponiendo la mencionada Directiva para posibilitar la realización de las transformaciones, fusiones y escisiones transfronterizas europeas, garantizando una protección efectiva de todas las partes implicadas en el proceso.

El libro segundo incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a la conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores, y por la que se deroga la Directiva 2010/18/UE del Consejo. La utilización del real decreto-ley como instrumento de transposición se justifica en el vencimiento, el pasado 1 de agosto de 2022, del plazo, así como en la correspondiente carta de emplazamiento del pasado 20 de septiembre de 2022, además del dictamen motivado por falta de comunicación de las medidas nacionales de transposición de 19 de abril de 2023.

Por su parte, el régimen sancionador aplicable a las infracciones previstas en el Reglamento (UE) 2021/784 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2021, sobre la lucha contra la difusión de contenidos terroristas en línea, que desarrolla y da cumplimiento al mandato contenido en el artículo 18.1 de dicha norma de Derecho de la Unión Europea, debía haber sido implementado el 7 de junio de 2022; por lo que, debido al incumplimiento del plazo establecido para su aprobación, la Comisión Europea ha iniciado, el pasado 1 de enero de 2023, procedimiento de infracción, que actualmente se encuentra en la fase inmediatamente previa a la emisión del dictamen motivado.

Igualmente, respecto a la modificación del texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, resulta imprescindible tras la Sentencia 301/2023, de 9 de marzo, de la Sala de lo Contencioso-administrativo (Sección Cuarta) del Tribunal Supremo, que se pronunció en casación contra la sentencia de 28 de noviembre de 2018 de la Audiencia Nacional. La Audiencia Nacional, en esta sentencia de 28 de noviembre de 2018, estimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación Unión para la Defensa de los Trabajadores (AUDICA) y anuló el anuncio de licitación del expediente de contratación para la concesión de gestión de los cursos de sensibilización y reeducación vial, al considerar que el régimen concesional para la gestión de este servicio resulta incompatible con el Derecho de la Unión Europea. En el mismo sentido se había pronunciado previamente la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

Contra la mencionada sentencia, la Administración General del Estado interpuso recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Al albergar dudas sobre la interpretación de diversas disposiciones del Derecho de la Unión Europea, el Tribunal Supremo decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia de la Unión Europea una cuestión prejudicial sobre la compatibilidad de la gestión de esos cursos mediante el régimen de concesión de servicio público con la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea se pronunció el 19 de enero de 2023, declarando que la Directiva 2006/123/CE se opone a una normativa nacional con arreglo a la cual la adjudicación de los cursos de sensibilización y reeducación vial para la recuperación de puntos del permiso de conducción deba efectuarse mediante una concesión de servicio público, en la medida en que dicha normativa vaya más allá de lo necesario para alcanzar el objetivo de interés general perseguido, que es mejorar la seguridad vial. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea considera que la concesión puede resultar adecuada para alcanzar el objetivo general perseguido, pero que va más allá de lo necesario para lograrlo, ya que constituye una limitación importante a la libertad de establecimiento, y añade que existen medidas menos restrictivas para alcanzar este objetivo, mencionando expresamente el régimen de autorización administrativa como alternativa. En consecuencia, el Tribunal Supremo declaró la nulidad del inciso del apartado noveno de la Orden INT/2596/2005, por la que se regulan los cursos de sensibilización y reeducación vial para los titulares de un permiso o licencia de conducción y anuló también el anuncio de licitación de la Dirección General de Tráfico para la concesión de estos cursos.

La Sentencia de 19 de enero de 2023 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, al declarar que la normativa española, que requiere la adjudicación de los cursos de sensibilización y reeducación vial para la recuperación de puntos del permiso de conducción, mediante una concesión de servicio público, es contraria a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, deja sin efecto esta regulación, que ha de ser sustituida lo antes posible por un sistema compatible con el Derecho comunitario.

Esta modificación resulta inexcusable por lo que concurre el presupuesto de extraordinaria y urgente necesidad, pues declarada la nulidad de los actos y normas referidos, el sistema de permiso por puntos carece de uno de sus elementos consustanciales, esto es, el mecanismo de recuperación de los cursos y es que el sistema creado se basa, en el equilibrio natural entre el reproche y el efecto punitivo de la retirada de puntos por la comisión de conductas tipificadas como atentatorias contra la seguridad vial, y la recuperación de dichos puntos por la rectificación de las mencionadas conductas a través de la realización de los cursos de referencia. La imposibilidad temporal de aplicación del elemento básico compensatorio de recuperación constituiría un grave perjuicio para el interés general, por la inexistencia transitoria de mecanismo alguno de recuperación de puntos, con las considerables consecuencias sociales, laborales y económicas que tal situación implicaría.

En cuanto a la modificación de la Ley 10/2010, de 28 de abril, al objeto de completar la transposición de la Directiva (UE) 2018/843, resulta urgente y necesaria para adecuar nuestro ordenamiento jurídico a la citada Directiva (UE) 2018/843, cuyo plazo de trasposición venció el 30 de junio de 2021, y respecto de la cual existe también un procedimiento abierto de infracción por parte de la Comisión Europea.

Por lo que se refiere a la modificación del régimen jurídico de los servicios de arrendamiento de vehículos de turismo con conductor (VTC), desde la aprobación del Real Decreto-ley 13/2018, de 28 de septiembre, han recaído distintas resoluciones judiciales en diferentes instancias, como el reciente fallo del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 8 de junio de 2023, en el asunto C-50/21, «Prestige and Limousine», que han perfilado los límites que condicionan la intervención de las Administraciones involucradas en la ordenación del mercado de servicios de arrendamiento de vehículos de turismo con conductor para conseguir los objetivos de política pública perseguidos.

En relación a este fallo el Tribunal de Justicia de la Unión Europea plantea que la exigencia de una autorización específica adicional y la limitación del número de licencias constituyen, ambas, restricciones al ejercicio de la libertad de establecimiento, y concluye

que los objetivos de buena gestión del transporte, del tráfico y del espacio público de una conurbación, así como de protección del medio ambiente, pueden constituir razones imperiosas de interés general que justifiquen estas medidas. Por lo tanto, el fallo obliga de forma urgente a modificar la norma nacional por la necesidad de aportar seguridad jurídica a un mercado marcado por la inestabilidad en cuanto a las reglas vigentes, que tensiona enormemente a las Administraciones y empresas involucradas, debido al riesgo de que aumente el número de autorizaciones de esta actividad, pudiendo afectar a la efectividad de las políticas autonómicas y locales de movilidad sostenible.

Por ello, se considera urgente reforzar en la regulación vigente las razones de imperioso interés general que justifican el establecer limitaciones en la concesión de estas autorizaciones. Y es que esta necesidad de aportar seguridad jurídica a un mercado marcado por la inestabilidad en cuanto a las reglas vigentes, que tensiona enormemente a las Administraciones y empresas involucradas y que exige una adecuada protección de los intereses de la ciudadanía, justifican la adopción de una modificación urgente de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, así como la declaración expresa del transporte en taxi como un servicio de interés público y la previsión del marco de actuación de los entes locales sobre los transportes públicos en vehículos de turismo en su ámbito territorial.

Esta extraordinaria y urgente necesidad se da igualmente respecto a la declaración expresa del transporte en taxi como un servicio de interés público y la previsión del marco de actuación de los entes locales sobre los transportes públicos en vehículos de turismo en su ámbito territorial. La necesidad de establecer con urgencia el criterio de protección del medio ambiente y los objetivos de buena gestión del transporte, del tráfico y del espacio público en la línea marcada por el TJUE requiere tanto reforzar las medidas imperiosas de interés general para limitar el otorgamiento de autorizaciones de arrendamiento de vehículos con conductor en el ámbito estatal, como reconocer al taxi como un servicio de interés público sobre el que las administraciones competentes deberán garantizar que se presta un servicio de calidad para todos los usuarios, no discriminatorio y con cobertura de prestación suficiente en todo el territorio. Esta previsión está fundamentada en la finalidad de garantizar que la prestación de estos servicios se haga en condiciones de calidad, suficiencia y homogeneidad, promoviendo la protección de los consumidores y destinatarios de los servicios, así como la universalidad, accesibilidad y continuidad en la prestación, como notas esenciales del transporte de viajeros en vehículos de turismo, en los términos dispuestos en la normativa autonómica. En definitiva, es necesario reconocer las medidas mas arriba anunciadas como de extraordinaria y urgente necesidad, en tanto que ambos tipos de servicios (taxi y VTC) conviven dentro de un mismo sistema público de movilidad, que, en consecuencia, no puede ser regulado de forma parcial y ha de responder a unos principios que garanticen la sostenibilidad, la calidad y la seguridad vial.

Por lo que se refiere a las medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad, su prórroga participa igualmente de los presupuestos necesarios para su adopción por real decreto-ley.

Como se ha indicado, la invasión de Ucrania por parte de Rusia trajo consigo el despliegue de un ambicioso paquete medidas que, en el caso español, tuvieron su primera traducción en el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo. Entre ellas, el artículo 1 del referido real decreto-ley configuró un mecanismo de apoyo para garantizar la competitividad de la industria electrointensiva. Con este instrumento regulatorio se perseguía el apoyo a un colectivo industrial particularmente afectado por la escalada de precios de la electricidad en los mercados mayoristas, por medio de una flexibilización de los peajes de transporte y distribución de energía eléctrica soportados por dichos consumidores. Dicha medida, que inicialmente se concibió para resultar de aplicación hasta el 31 de diciembre de 2022, fue posteriormente extendida hasta el 30 de junio de 2023, por medio del artículo 7 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.

Si bien el panorama energético en términos de seguridad de suministro y asequibilidad de precios ha mejorado en comparación con los primeros meses de irrupción de la crisis

causada por el mencionado conflicto internacional, la situación dista mucho de haber recuperado las condiciones de normalidad previas a la guerra. Prueba de ello es que, en el ámbito europeo, la Comisión Europea adoptó un acuerdo el 9 de marzo de 2023 por el que se permitía extender la vigencia de algunas de las medidas contenidas en el marco temporal de crisis hasta 31 de diciembre de 2023.

Por todo lo anterior, por medio de este real decreto-ley se ha juzgado oportuno extender la vigencia del mecanismo de apoyo para garantizar la competitividad de la industria electrointensiva hasta el 31 de diciembre de 2023.

El artículo 19 del Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, estableció una limitación del precio máximo, antes de impuestos, de los gases licuados del petróleo (GLP) envasados para las actualizaciones de julio, septiembre y noviembre de 2022, medida que fue prorrogada hasta el 30 de junio de 2023 mediante el artículo 8 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.

Habida cuenta que las cotizaciones internacionales del GLP tienen un carácter estacional acentuado, con objeto de atenuar el impacto derivado del muy probable incremento del coste de este producto en el periodo invernal, acrecentado además por la invasión de Ucrania, se considera urgente y necesaria la prórroga de la limitación del precio máximo del GLP envasado para que los consumidores puedan seguir teniendo acceso a este insumo fundamental, con especial énfasis en las personas que por su situación estén en un mayor grado de vulnerabilidad. El incremento del precio máximo, antes de impuestos, pendiente de repercutir como consecuencia de la diferencia entre el precio calculado conforme a la metodología vigente y el que resulte del valor máximo establecido, se recuperará en las siguientes revisiones mediante su inclusión en el parámetro de desajuste unitario contemplado en la metodología de cálculo establecida en la Orden IET/389/2015, de 5 de marzo, por la que se actualiza el sistema de determinación automática de precios máximos de venta, antes de impuestos, de los gases licuados del petróleo envasados y se modifica el sistema de determinación automática de las tarifas de venta, antes de impuestos, de los gases licuados del petróleo por canalización.

La inmediatez del término final de tales medidas hace ineludible el recurso a la figura del real decreto-ley, pues, de otro modo, esto es, su prórroga mediante una ley ordinaria, en ningún caso podría aprobarse, como consecuencia de los plazos de tramitación de aquellas, antes de la conclusión de su vigencia.

En relación con la prórroga temporal de las medidas en materia de transportes, la extraordinaria y urgente necesidad deriva de la necesidad de dar continuidad a la aplicación de los apoyos ya implantados, para hacer frente al impacto del conflicto en Ucrania y el consiguiente aumento del coste de los combustibles, en la capacidad de las empresas dedicadas al transporte marítimo de pasaje, o de pasaje y carga rodada en régimen de pasaje, o al transporte profesional de viajeros o mercancías, para ser sostenibles desde el punto de vista económico, con el riesgo que supone el que una actividad tan crítica no se pudiera prestar; teniendo en cuenta además que es una circunstancia que se ha mantenido en un plazo prolongado de tiempo.

La misma consideración puede hacerse respecto a los descuentos en el precio de los abonos y títulos multiviaje en los servicios de transporte de competencia y titularidad de las comunidades autónomas y las entidades locales a partir del 1 de julio de 2023, permitiendo su adopción sin solución de continuidad con la medida aprobada por el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre.

Asimismo, aunque las medidas adoptadas por el Gobierno están consiguiendo la paulatina desaceleración de la inflación, el alza de los precios de los alimentos está reduciendo el poder adquisitivo de las familias, por lo que resulta imprescindible prorrogar, ante su inminente vencimiento el próximo 30 de junio, la reducción de los tipos impositivos del Impuesto sobre el Valor Añadido prevista en el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre.

En cuanto a las medidas en el ámbito laboral de apoyo a las personas trabajadoras, la persistencia de la situación extraordinaria asociada a la invasión de Ucrania o al aumento de los precios y costes energéticos, lleva consigo la necesidad de prorrogarlas, para evitar que

se comprometa el tejido productivo y para reducir los efectos sociales y económicos, asegurando la protección social, evitando despidos y destrucción de puestos de trabajo.

Procede, de igual modo, extender determinadas medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda que fueron introducidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Ello obedece en gran parte a la existencia de un escenario marcado por la prolongación de la Guerra de Ucrania y sus repercusiones en la economía de las familias, principalmente, a través de una subida generalizada de los precios al consumo que inciden de un modo especial en aquellas personas y hogares con menores recursos.

En particular, se amplía hasta el 31 de diciembre de 2023 la suspensión de los procedimientos y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos, así como, en consonancia, la posibilidad hasta el 31 de enero de 2024 de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario recogida en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes. La extensión temporal de estas medidas responde a razones de urgencia y necesidad en un contexto en el que la situación social y económica se ve afectada por la invasión de Ucrania.

También concurre extraordinaria y urgente necesidad en la prórroga del apoyo para la reparación de los daños y para la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma. Para contribuir a la recuperación de las empresas y trabajadores afectados en su actividad por la erupción volcánica, y dado que persisten los efectos laborales y económicos y las situaciones de vulnerabilidad que justificaron su adopción, deben prorrogarse los expedientes de regulación temporal de empleo vinculados a una situación de fuerza mayor temporal que se mantiene, los aplazamientos y exenciones en el pago de cuotas a la Seguridad Social, y las prestaciones extraordinarias de autónomos.

Las medidas descritas comparten el objetivo de mantener el apoyo a los trabajadores y a colectivos vulnerables, en las actuales circunstancias económicas, considerando que la pérdida de vigencia de las normas de protección social, cuya prórroga ahora se prevé, abocaría al agravamiento de la situación de vulnerabilidad, que es necesario evitar.

En el mismo sentido, deben extenderse los beneficios fiscales en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en el Impuesto sobre Actividades Económicas para la isla de La Palma, así como la suspensión de las obligaciones de pago de intereses y principal para préstamos y créditos con y sin garantía hipotecaria, para proporcionar un alivio temporal en la carga financiera de los afectados, con el fin de permitirles un mayor margen para hacer frente a las necesidades urgentes derivadas de la erupción, en particular del eventual desalojo y de los daños que hubieran podido sufrir como consecuencia de la misma. Aunque las autoridades competentes integrantes del Plan de Prevención de Riesgo Volcánico de Canarias certificaron la finalización de la erupción el 25 de diciembre de 2021, aún no es posible el acceso a determinadas zonas por la existencia de gases tóxicos, con lo que persiste la situación de necesidad abordada por la suspensión de las obligaciones de pago indicadas, y resulta urgente y necesario permitir la solicitud de una nueva prórroga por seis meses adicionales.

En cuanto a las nuevas medidas que se incorporan en el libro quinto, la extraordinaria y urgente necesidad está igualmente justificada. Así, en lo que a bonos garantizados se refiere, es urgente y necesario modificar en diversos aspectos el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre. Los bonos garantizados han sido tradicionalmente una fuente de captación de recursos relevante para las entidades de crédito. Sus características estructurales, que responden a la necesidad de proteger al inversor en todo momento, los convierte en instrumentos de bajo riesgo muy atractivos para inversores, además de ser elegibles como activos de garantía para la obtención de liquidez del Eurosistema. Estos bonos garantizados son fundamentalmente cédulas hipotecarias, territoriales y de internacionalización, destacando significativamente los primeros, cuyo saldo vivo a finales del 2022 alcanzaba los 189.346 millones de euros.

La reforma de 2021, que supone un cambio estructural frente al modelo de 1981, ha proporcionado a un incremento de las emisiones anuales de cédulas hipotecarias, de 29.020 millones de euros en 2021 y 31.450 millones en 2022.

No obstante, el carácter atractivo de estos bonos garantizados depende de la seguridad jurídica y la transparencia que emanen de su marco regulatorio, dos aspectos esenciales presentes en la Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados y por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2014/59/UE, que dio pie al nuevo marco del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre. En este sentido, es necesario realizar ajustes que apuntan a diversos objetivos. En primer lugar, generar certidumbre sobre las reglas de valoración de los activos que forman parte del conjunto de cobertura. En segundo lugar, facilitar la gestión de entradas y salidas de préstamos del conjunto de cobertura, para una mayor eficiencia en la gestión financiera de las entidades. En tercer lugar, facilitar la tramitación de reestructuraciones de préstamos al amparo de los códigos de buenas prácticas de deudores hipotecarios de 2012 y 2022 que forman parte del conjunto de cobertura. En cuarto lugar, despejar toda incertidumbre acerca de que, en caso de liquidación de cualquier entidad, si los pasivos del conjunto de cobertura son menores que los activos no se va a producir la liquidación automática por el administrador especial (no aceleración automática) como la propia directiva exige. Y en último lugar, afianzar la figura del órgano de control del conjunto de cobertura, esencial para garantizar la transparencia de los programas de bonos garantizados, con menores dificultades para el acceso a esta actividad (y por tanto mayor competencia) y mayor efectividad en el control ejercido por su supervisor, el Banco de España.

El funcionamiento eficiente del mercado de bonos garantizados es especialmente relevante en el contexto actual de alzas de tipos de interés por el Banco Central Europeo. Efectivamente, las cédulas hipotecarias constituyen un elemento relevante de la financiación de los préstamos hipotecarios a las entidades y, por tanto, de su coste. Un mercado de cédulas hipotecarias más competitivo y eficiente facilita ofertas más competitivas para los préstamos hipotecarios.

En este contexto, el mecanismo de valoración que plantea el artículo 18 del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, incide en la necesidad de retasación anual de los miles de préstamos hipotecarios que forman parte del conjunto de cobertura de todas las cédulas hipotecarias. Ello no es coherente con el sistema de valoración establecido en la modificación del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, llevada a cabo por el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio. En dicho real decreto-ley se introdujo un sistema según el cual se tomaba como referencia la tasación en el momento de originación del préstamo hipotecario y se calculaba, conforme a la normativa contable del Banco de España, si se había producido una variación significativa del valor del inmueble en garantía, en cuyo caso, se procedía a la retasación. Este mecanismo es mucho más ágil, menos costoso y más eficaz. De no introducir esta modificación, antes del 8 de julio de este año debería procederse a la retasación de los inmuebles en garantía de todos los préstamos hipotecarios que se introdujeron en el conjunto de cobertura de las cédulas hipotecarias en 2022. En la medida que el 8 de julio de 2022 se incorporaron al nuevo marco del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, todas las cédulas hipotecarias ya emitidas, la retasación afectaría a la práctica totalidad de la cartera, lo que deriva en un coste inasumible para las entidades.

En lo que respecta al otorgamiento de avales al Banco Europeo de Inversiones, la situación que afronta Ucrania justifica la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar esta medida. En el actual escenario de conflicto es urgente y necesario dotar a las instituciones europeas de los medios suficientes para financiar operaciones en Ucrania que contribuyan a la reconstrucción y recuperación económica del país. En consecuencia, se puede asegurar que existe una conexión directa entre la urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella: el otorgamiento de los avales no podría esperar a una tramitación parlamentaria puesto que los efectos sobre la supervivencia de la población ucrania serían demasiado gravosos en caso de retraso.

En relación con las cooperativas de crédito, urge modificar la Ley 13/1989, de 26 de mayo, para asegurar la computabilidad de las aportaciones como capital ordinario de nivel 1 (*CET1*) en cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio en lo que se refiere a los requisitos de solvencia. Esta modificación resulta además urgente y necesaria dado el examen

permanente de la calidad de los instrumentos de fondos propios y pasivos admisibles que realiza la Autoridad Bancaria Europea, interpretando dicho Reglamento, a los efectos de la determinación de su computabilidad en lo que se refiere al cumplimiento de los requisitos de solvencia contenidos en el mismo. Así, urge acometer la mencionada reforma para garantizar la adecuada protección de la solvencia de las cooperativas y, por tanto, de la estabilidad financiera y de la protección del valor a largo plazo del capital social en manos de los cooperativistas.

En relación las medidas en materia energética, el despliegue de una red de estaciones de puntos de recarga de vehículos eléctricos en el territorio nacional se sitúa en la actualidad como uno de los principales objetivos en el proceso de descarbonización y electrificación de la economía.

La sustitución del parque de vehículos existente requerirá de una red de infraestructuras de recarga suficiente que permita contrarrestar la denominada <<ansiedad de autonomía>>, que en la actualidad puede estar disuadiendo a los compradores de adquirir y usar vehículos eléctricos en los desplazamientos tantos urbanos como interurbanos de larga distancia.

El Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica, introdujo un importante y novedoso paquete normativo que incluía, otros aspectos, la aplicación de un régimen de autorizaciones (circunscritas al ámbito del sector eléctrico) y de declaración de utilidad pública a las infraestructuras de recarga con potencia superior a 250 kW. Esta medida encontraba su razón de ser en las exigencias de potencia y longitud típicamente asociadas a este tipo de instalaciones, para las cuales la declaración de utilidad pública pudiera resultar necesaria para impulsar dichos proyectos. Sin embargo, la experiencia acumulada desde la entrada en vigor de dicha regulación, puesta de manifiesto por los propios agentes e interesados del sector, ha puesto de manifiesto que, en muchos casos, dicho marco normativo puede estar frenando las iniciativas de despliegue de puntos de recarga, dilatando en exceso el proceso de autorización.

Por su parte, la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático establece una serie de obligaciones de instalación de puntos de recarga a los titulares de las instalaciones de suministro de carburante que cumplieran una serie de condicionantes, a efectos de garantizar la existencia de infraestructura de recarga eléctrica suficiente, debiendo estar operativos a más tardar entre febrero y agosto de 2023.

Esta medida pretende con carácter urgente dar cumplimiento con una mayor simplificación administrativa al cumplimiento del despliegue de estas infraestructuras, que sólo se puede conseguir mediante la aprobación de dichas modificaciones de las potencias que se establecen en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y el consiguiente ajuste del Real Decreto 184/2022, de 8 de marzo, por el que se regula la actividad de prestación de servicios de recarga energética de vehículos eléctricos, mediante este real decreto-ley dentro del plazo señalado de agosto de 2023. Asimismo, como señala el Plan Más Seguridad Energética (Plan +SE), refuerza el fomento de la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos cumpliendo en cualquier caso el número mínimo de puntos establecidos en el Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables.

Es por ello que, por medio de este real decreto-ley, se propone elevar la anterior potencia de las infraestructuras de recarga de 250 kW a 3 MW. Este incremento del umbral de potencia busca encontrar el punto de equilibrio entre las mayores facilidades administrativas de despliegue de los puntos de recarga cuando estos no tienen que someterse al régimen de autorizaciones previsto en el artículo 53 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, y la declaración de utilidad pública que sigue resultando imprescindible cuando los proyectos adquieren una cierta envergadura, siendo este umbral de 3 MW el punto de encuentro óptimo entre estas dos realidades.

Esta disposición supone una simplificación administrativa que permitirá agilizar la instalación de puntos de recarga de vehículo eléctrico, lo que fomentará la movilidad eléctrica y reducirá la dependencia de combustibles fósiles. Está, por tanto, alineada con los objetivos de la comunicación «REPowerEU», en respuesta a la crisis energética provocada por la guerra de Ucrania y su adopción mediante real decreto-ley se justifica por la necesidad

urgente de reducir las vulnerabilidades de la Unión Europa al tiempo que se avanza en la descarbonización.

En relación con la trasposición de la normativa de la Unión Europea en materia de comunidades de energías renovables y comunidades ciudadanas de energía, concurre la extraordinaria y urgente necesidad dado que el plazo de trasposición de la Directiva (UE) 2018/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, finalizó el 30 de junio de 2021 y el plazo de trasposición de la Directiva (UE) 2019/944 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 5 de junio de 2019, finalizó el 31 de diciembre de 2020; habiéndose iniciado con relación a la primera procedimiento de infracción en mayo de 2022, y recibido dictamen motivado en enero de 2023.

Por otro lado, como se viene indicando, la invasión de Ucrania por parte de Rusia ha desencadenado impactos significativos en los mercados energéticos, generando una respuesta por parte del conjunto de la Unión Europea y otros mercados con el objeto de reducir la dependencia energética exterior y reforzar la autonomía estratégica. Asimismo, tanto el conflicto bélico como sus impactos en los costes de materias primas y vectores energéticos, así como sus consecuencias sobre las políticas energéticas de distintos países, han supuesto disrupciones en las cadenas de suministro de distintas cadenas de valor, incluidas aquellas asociadas a las energías renovables.

Ante este contexto, se pone de manifiesto la necesidad de reforzar la autonomía estratégica de España y la Unión Europea, tanto en términos energéticos contribuyendo a reducir rápidamente la dependencia energética exterior mediante la eficiencia energética y la sustitución de fósiles importados por renovables autóctonas, como en términos tecnológicos e industriales, asegurando que la buena marcha de la transición energética no está en riesgo por una dependencia de componentes de terceros países.

En este marco, la Unión Europea ha venido adoptando decisiones estratégicas y marcos normativos para dar respuesta a este reto, entre los que destacan el paquete REPowerEU. Este paquete plantea, entre otras medidas, acelerar el despliegue de la generación renovable «garantizando al mismo tiempo un elevado nivel de protección del medio ambiente».

Esto ha supuesto incrementarse significativamente los proyectos de energías renovables presentados para tramitación, incluidos aquellos asociados a la producción de hidrógeno renovable con el objetivo de sustituir la dependencia exterior del gas natural.

Asimismo, el paquete REPowerEU plantea también «diversificar la oferta de equipos de energías renovables y materias primas fundamentales, reducir las dependencias sectoriales, superar los cuellos de botella en las cadenas de suministro y ampliar la capacidad de fabricación de tecnologías energéticas limpias de la UE».

De forma complementaria y también en el marco de la respuesta europea y global a la amenaza planteada por Rusia, la Comisión Europea publicó un Marco Temporal de Crisis y Transición relativo a las medidas de ayuda estatal destinadas a respaldar la economía tras la agresión contra Ucrania por parte de Rusia, en el que reconoce que «La crisis geopolítica provocada por la agresión de Rusia contra Ucrania y el uso como arma del suministro de energía por parte de Rusia también intensifica la urgencia de que la UE reduzca su dependencia de los combustibles fósiles y acelere la descarbonización de la industria y el despliegue de las energías renovables y de las capacidades en sectores estratégicos para la transición hacia una economía de cero emisiones netas, teniendo también en cuenta las dificultades mundiales que suponen un peligro de desvío de las inversiones en estos sectores en favor de terceros países fuera del Espacio Económico Europeo.» Así, aborda el hecho de que terceros países han adoptado medidas que podrían desviar inversiones en la cadena de valor de la transición energética previamente previstas en el contexto europeo.

Por otra parte, se encuentra en tramitación una propuesta de reglamento por el que se establece un marco de medidas para reforzar el ecosistema europeo de fabricación de productos de tecnologías de cero emisiones netas (Ley sobre la industria de cero emisiones netas), o *Net Zero Industry Act*, que profundiza sobre este concepto y plantea que los mecanismos de apoyo como las subastas prevean expresamente la contribución a la «sostenibilidad y resiliencia», esto es, se contemple expresamente el valor añadido que suponen para la propia transición energética cadenas de suministro con una fuerte componente europea.

De forma alineada con el marco europeo, España ha venido dando respuesta al contexto causado por la guerra en Ucrania, con distintas medidas, recogidas en el Plan Más Seguridad Energética (Plan+SE), que incluye entre sus objetivos acelerar el despliegue de renovables maximizando las oportunidades sociales, a la vez que reforzar la autonomía estratégica apostando, también, por la cadena de valor de las renovables.

Todo este contexto se ha visto reflejado en España en el apetito inversor en renovables en nuestro país y ha provocado que el volumen de proyectos que han decidido continuar con la tramitación para su puesta en servicio en los próximos dos años supere con creces el objetivo de nueva potencia renovable instalada contemplado actualmente en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima, 2021-2030, actualmente en proceso de revisión conforme a lo previsto en el Reglamento (UE) 2018/1999 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, sobre la gobernanza de la Unión de la Energía y de la Acción por el Clima. Muchos de estos proyectos servirán para suministrar la electricidad renovable requerida para la producción del hidrógeno renovable que venga a sustituir a los combustibles fósiles de origen ruso, en línea con lo contemplado en la propuesta «Repower EU».

Así, en la actualidad, la Administración General del Estado y las comunidades autónomas están tramitando la autorización de construcción de cerca de 1.000 plantas renovables, de las que el 80% son plantas fotovoltaicas y el 20% eólicas, que totalizan cerca de 68 GW de potencia instalada. De acuerdo con el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica, todos estos proyectos deberán contar con la autorización de construcción el día 25 de julio de 2023. De lo contrario, los permisos de acceso a la red caducarán automáticamente y los proyectos decaerán, debiendo reiniciarse su tramitación una vez vuelvan a obtener los permisos de red. De los 68 GW referidos, unos 15 GW ya han obtenido la autorización de construcción y están en fase de construcción.

Por otro lado, ante la necesidad de asegurar que el despliegue renovable se lleva a cabo sin menoscabo de los valores ambientales y sustantivos, se han trasladado condicionantes y mejoras ambientales a una parte significativa de los proyectos sujetos a este plazo. Estos condicionantes ambientales forman parte de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) y de la autorización administrativa previa respectivamente, por lo que son de obligado cumplimiento para que los proyectos puedan seguir adelante. Estas condiciones, en muchos casos, suponen una modificación sustancial del proyecto (por ejemplo, pasando la línea de evacuación de aérea a soterrada, o cambios de ubicaciones de los elementos de generación), lo que obliga a una adaptación del proyecto de ejecución y una nueva tramitación en el territorio.

Por tanto, el atractivo de España para el despliegue de renovables, la necesaria respuesta nacional y europea a las consecuencias de la invasión de Ucrania por parte de Rusia, y las medidas adoptadas por España para facilitar el avance de los proyectos renovables maximizando su integración ambiental, dependen actualmente de un elevado volumen de proyectos, 43GW, que están en una fase muy similar de tramitación y con plazos casi idénticos para culminarla y finalizar su construcción.

Dado este contexto, se hace necesario garantizar las condiciones que faciliten el cumplimiento de los objetivos establecidos en el paquete REPowerEU en respuesta a la agresión rusa de Ucrania, esto es: a) el despliegue acelerado a la vez que responsable y sostenido en el tiempo de generación renovable, para lo que se requiere una adecuada integración social y territorial de los proyectos, y b) que ese despliegue de renovables se base, en la medida de lo posible, sobre cadena de valor europea.

La concentración de los proyectos requiere tiempo suficiente para su análisis, comprensión y valoración por parte de las administraciones, organismos públicos y terceros potencialmente afectados. Tanto por su cuantía como por sus potenciales efectos sustantivos agregados. A lo anterior cabe añadir que, el tiempo limitado disponible y la concentración de proyectos dificulta que la cadena de valor nacional y europea puedan dar repuesta a toda la demanda, generando así el riesgo de una mayor dependencia de equipos y componentes importados de terceros países para este despliegue.

Por todo ello, se plantea la extensión puntual y excepcional del plazo otorgado para la acreditación de la obtención de la autorización de construcción para los proyectos

actualmente en tramitación, ampliándola en seis meses. Ello permitirá su tramitación ordenada, asegurando la participación del territorio en el procedimiento y que tanto las condiciones establecidas en la DIA y la autorización administrativa previa como las nuevas alegaciones que pudieran surgir en el proceso sean incorporadas a los proyectos de ejecución en unos términos que maximicen el interés general.

Esta reforma también contribuye a racionalizar la implantación efectiva de estos proyectos y garantizarán la efectividad de este despliegue, que es imprescindible para remediar la emergencia energética a corto plazo, a fin de alcanzar el objetivo de contribución española a la cuota de energía procedente de fuentes de energía renovables en el consumo final bruto de energía del conjunto de la Unión Europea.

Las razones anteriores justifican la adopción de la medida por concurrir la extraordinaria y urgente necesidad prevista en el artículo 86 de la Constitución Española.

En cuanto a la aplicación del superávit del sector eléctrico al ejercicio 2023, el artículo 14 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, ya había contemplado la posibilidad de existencia de superávit en lo relativo a cargos e incorporó un mecanismo urgente para su aplicación en el ejercicio 2023. No obstante, la liquidación 14, es decir la última provisional antes de la de cierre, ha puesto de manifiesto la existencia de superávit no solo en lo relativo a cargos sino también en los peajes, como consecuencia de ello y con el fin de aplicar los fondos de manera inmediata, al igual que en ejercicios anteriores, resulta necesaria una medida de rango legal para poder aplicar dichos fondos. Así, se dispone que el superávit que pudiera generarse en el cierre del ejercicio 2022 se aplique en las liquidaciones provisionales o en la definitiva del ejercicio 2023, facilitando con ello la liquidez del conjunto de los «sujetos de liquidación» y disminuyendo la necesidad de financiación de los desajustes del sistema eléctrico.

Adicionalmente la financiación de la prórroga del mecanismo de apoyo para garantizar la competitividad de la industria electrointensiva hasta el 31 de diciembre de 2023, requeriría de un incremento de los ingresos asociados a los peajes, de acuerdo con el principio de sostenibilidad económica y financiera del sistema eléctrico recogido en el artículo 13 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. Dado que es previsible la existencia de un superávit de peajes en 2022, parece adecuado utilizar este superávit para financiar esta medida sin recurrir a otras fuentes de financiación, evitando así subidas de peajes para el resto consumidores o la necesidad de dotar créditos para este fin en los Presupuestos Generales del Estado.

En virtud de lo anterior, en tanto que medida de acompañamiento necesaria que permita compatibilizar la competitividad de la industria electrointensiva con el equilibrio del sistema eléctrico, concurre aquí también la extraordinaria y urgente necesidad que justifica su adopción mediante real decreto-ley.

Por último, la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, establece la posibilidad de desarrollar un marco retributivo para fomentar la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos. Este marco se ha plasmado en el Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos y en sus órdenes de desarrollo.

El artículo 14.4 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, y el artículo 20 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, establecen que al finalizar cada periodo regulatorio, que tendrá una duración de seis años, se podrán revisar los parámetros retributivos de las instalaciones tipo, excepto la vida útil regulatoria y el valor estándar de la inversión inicial, mientras que al finalizar cada semiperiodo regulatorio, que tendrá una duración de tres años, se revisarán para el resto del periodo regulatorio las estimaciones de ingresos por la venta de la energía, mediante orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (actualmente Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico), previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

Igualmente, el artículo 20.3 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, establece que al menos anualmente se revisará, de acuerdo con la metodología que reglamentariamente se establezca, la retribución a la operación para aquellas instalaciones tipo a las que resulte de aplicación y cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible.

Desde la aprobación del régimen retributivo específico, las revisiones de ingresos por la venta de la energía y resto de parámetros antes citadas se han realizado según lo previsto, mediante la aprobación de la Orden ETU/130/2017, de 17 de febrero, por la que se actualizan los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, a efectos de su aplicación al semiperiodo regulatorio que tiene su inicio el 1 de enero de 2017 y de la Orden TED/171/2020, de 24 de febrero, por la que se actualizan los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, a efectos de su aplicación al periodo regulatorio que tiene su inicio el 1 de enero de 2020. Asimismo, se han venido aprobando las correspondientes órdenes de actualización semestral de la retribución a la operación para las instalaciones tipo cuyos costes de explotación dependen esencialmente del precio del combustible.

Adicionalmente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.1 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, se han actualizado los parámetros retributivos del régimen retributivo específico para el año 2022 mediante la Orden TED/1232/2022, de 2 de diciembre, por la que se actualizan los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, a efectos de su aplicación al año 2022.

Por lo anteriormente explicado, procedería realizar en este momento las siguientes revisiones. En primer lugar, corresponde actualizar los parámetros retributivos para el semiperiodo regulatorio que tiene su inicio el 1 de enero de 2023 y finaliza el 31 de diciembre de 2025, considerando la actualización de las estimaciones de los ingresos estándar por la venta de energía en el mercado y los parámetros directamente relacionados con éstos. Adicionalmente, para aquellas instalaciones tipo cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible, procedería actualizar la retribución a la operación del primer semestre de 2023, considerando la evolución de los costes de combustibles.

El artículo 22.1 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, dispone que la estimación del precio de mercado para cada año del semiperiodo regulatorio se calculará como la media aritmética de las cotizaciones de los contratos de futuros anuales correspondientes negociados en el mercado de futuros de electricidad organizado por OMIP desde el 1 de junio al 30 de noviembre del año anterior al inicio del semiperiodo para el que se estima el precio del mercado.

Por su parte, la Orden IET/1345/2015, de 2 de julio, regula la metodología de actualización de la retribución a la operación de las instalaciones tipo cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible, en función de las variaciones semestrales del coste del combustible y, en su caso, de los peajes de acceso. Dicha orden prevé que la revisión se realizará semestralmente.

Por otro lado, con el objetivo de dar certidumbre a las instalaciones cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible, el artículo 12 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad, establece con precisión cómo se debe realizar la estimación del precio del combustible a partir del 1 de enero de 2023, indicando que la estimación del precio de los combustibles se llevará a cabo considerando las variaciones semestrales del coste de las materias primas y, en su caso, de los peajes de acceso previstas en la Orden IET/1345/2015, de 2 de julio.

En cumplimiento de lo anterior, el 28 de diciembre de 2022 se sometió a trámite de audiencia la propuesta de orden por la que se actualizan los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, a efectos de su aplicación al semiperiodo regulatorio que tiene su inicio el 1 de enero de 2023.

Sobre dicha propuesta, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia emitió el 30 de marzo de 2023 el informe IPN/CNMC/050/22 denominado «Informe a la propuesta de orden por la que se actualizan los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de

energía renovables, cogeneración y residuos, a efectos de su aplicación al semiperiodo regulatorio que tiene su inicio el 1 de enero de 2023».

En dicho informe, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia expresa que, si bien excede el ámbito normativo de la propuesta de orden, una vez conocida la prórroga del mecanismo de ajuste de costes de producción para la reducción del precio de la electricidad en el mercado mayorista introducida por el Real Decreto-ley 3/2023, de 28 de marzo, hasta el 31 de diciembre de 2023, cabría plantearse una adaptación excepcional y puntual del artículo 22.1 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, para la estimación del precio de mercado para 2023, más adecuada a las expectativas del mercado. Esto debería verse acompañado de unas estimaciones basadas en el mismo horizonte temporal de los precios de los combustibles empleados para la actualización de la retribución a la operación de aquellas instalaciones cuyos costes de explotación dependen esencialmente del precio de los combustibles.

Con el objetivo de adecuar la orden a las citadas consideraciones de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, y evitar que los efectos de la guerra de Ucrania sobre los mercados energéticos impacte de manera desproporcionada y negativa sobre las instalaciones con un régimen retributivo regulado, este real decreto-ley establece que para el semiperiodo regulatorio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y 31 de diciembre de 2025, la estimación del precio del mercado eléctrico para el año 2023 se realizará considerando los valores del mercado diario entre el 1 de enero y el 31 de mayo de 2023 y los valores de futuros negociados en dicho periodo para la energía entregada entre el 1 de junio y el 31 de diciembre del 2023. Por otro lado, la estimación del precio del mercado eléctrico para el año 2024 y posteriores se realizará a partir de los mercados de futuros. También establece que para las instalaciones tipo cuyos costes de explotación dependen esencialmente del precio del combustible, de forma excepcional para el primer y segundo semestre de 2023, la retribución a la operación se calculará de forma que sumada a la estimación de los ingresos de explotación iguale a los costes estimados de explotación, tal como recoge el artículo 17 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio. A estos efectos la estimación del precio de los combustibles se realizará en base a los precios de los mercados diarios y de futuros de forma coherente con la estimación realizada para el precio del mercado eléctrico.

Por otra parte, los titulares de las instalaciones cuyos costes de explotación dependen esencialmente del precio del combustible han operado sus plantas durante los primeros meses de año 2023 teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 12 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, que se concretaba en los parámetros de retribución a la inversión y de retribución a la operación incluidos en la propuesta de orden de parámetros retributivos para el semiperiodo que tiene su inicio el 1 de enero de 2023, sometida a trámite de audiencia el 28 de diciembre de 2022. Esa propuesta de orden fue elaborada teniendo en consideración lo previsto en el artículo 22.1 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, en relación con la estimación del precio del mercado eléctrico, y lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, en relación con el precio de los combustibles para aquellas instalaciones cuyos costes de explotación dependen esencialmente del precio de los combustibles.

Aceptar la propuesta de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia para definir una nueva estimación del precio de mercado eléctrico y de los combustibles del año 2023 produce una variación en los valores de la retribución a la inversión y de la retribución la operación que, en determinadas instalaciones tipo, será positiva y, en otras, negativa. Por lo anterior, este real decreto ley prevé que la orden por la que se actualizan los parámetros retributivos de las instalaciones tipo para el semiperiodo regulatorio que tiene su inicio el 1 de enero de 2023 establecerá los mecanismos necesarios para que las previsiones recogidas en este real decreto ley no supongan una reducción en la retribución que perciben las instalaciones cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible en concepto de retribución a la operación del primer semestre de 2023.

En relación con las medidas relativas al régimen retributivo específico aplicable a las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, concurre la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar medidas para dar certidumbre a los titulares de las instalaciones, teniendo en cuenta la situación

expuesta anteriormente. La invasión de Ucrania por parte de Rusia ha generado un incremento en la volatilidad de los precios energéticos. En una primera fase, estos precios se incrementaron sustancialmente, lo que exigió la implementación de un ambicioso paquete de medidas para contrarrestar el incremento de los precios mayoristas y proteger a los consumidores. Posteriormente, se ha producido un descenso relevante de dichos precios, el cual exige la adopción de nuevas medidas que otorguen la visibilidad necesaria para el correcto funcionamiento de las instalaciones y garanticen su adecuada retribución.

Para ello, es necesario la aprobación de una norma con rango legal, ya que las previsiones realizadas afectan a los previsto en el artículo 12 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, por lo que queda justificada la utilización del real decreto-ley.

La aprobación de los incentivos relativos a la adquisición de vehículos eléctricos y puntos de recarga a su vez resulta de extraordinaria y urgente necesidad, para aumentar la penetración de los vehículos electrificados y la instalación de infraestructuras de recarga con respecto al objetivo para 2030 según el paquete de medidas Fit for 55. Por otro lado, la creación del incentivo por medio de este instrumento normativo evita la posible paralización de la demanda si no se adoptan estos incentivos de forma urgente. No hacerlo supondría un riesgo inasumible para el sector (que tendría importantes repercusiones en la situación económica) y por supuesto para el medio ambiente.

Por otro lado, la pandemia y la evolución actual de la inflación, ocasionada principalmente por la Guerra de Ucrania, está incidiendo negativamente en el ahorro de las familias. Si bien el empleo y las rentas de la población más vulnerable han sido protegidos por las medidas del Gobierno, la erosión del ahorro y las subidas de tipos de interés están dificultado notablemente la compra de vivienda a través de préstamo hipotecario de muchos jóvenes y familias, debido a la falta de ahorro suficiente para hacer frente a los gastos asociados a la compra de la vivienda y abonar la parte no cubierta por el préstamo.

Este acceso tendría importantes y positivas consecuencias sociales y económicas en un contexto en el que la asequibilidad en el acceso a la vivienda es una prioridad política para el Gobierno. El carácter urgente de esta medida quedó constatado en el Acuerdo adoptado por el Consejo de Ministros de 9 de mayo de 2023 por el que se insta al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y al Instituto de Crédito Oficial a la creación de una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del estado de la financiación para la adquisición de la primera vivienda destinada a residencia habitual y permanente por los jóvenes y familias con menores a cargo.

En el sector agrario, resulta imprescindible la inclusión de las cooperativas como nuevos potenciales beneficiarios de diversas líneas de apoyo, debe tenerse en cuenta que nos encontramos ante un elemento tractor esencial del sector primario que además concentra una importante actividad y provee de mecanismos eficaces para el logro de los objetivos públicos de mejora de la estructuración de la cadena, que exigen adoptar medidas de apoyo inaplazables. Se contempla, pues, en esta norma, la posibilidad de que las cooperativas agroalimentarias así como otros operadores económicos encuadrados en ciertos CNAE puedan ser potenciales beneficiarios de un conjunto de medidas de apoyo, en atención a su especial importancia en el sector agroalimentario. Aunque en algunos casos se opera una modificación de sus normas reguladoras de rango reglamentario, en otros supuestos se exige adoptar modificaciones de otras normas con rango de ley, también dictadas en un supuesto de extraordinaria y urgente necesidad, que hacen imprescindible su adecuación inmediata, de modo que se extienda su acción protectora a estos nuevos sujetos, de modo que se complete el sistema de apoyo habido por las circunstancias excepcionales y se dé oportuna cobertura a dichos sectores, en que las afecciones han sido igual de graves y perentorias. Siendo todas ellas elementos integrantes de un mismo conjunto de medidas que no admiten retraso, se considera imprescindible su aprobación por medio de esta figura, de modo coordinado y simultáneo.

Debe tenerse en cuenta que tales líneas se constituyeron en el Real Decreto-ley 4/2022, de 15 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo al sector agrario por causa de la sequía, lo que prueba la concurrencia de un supuesto constitucionalmente lícito de extraordinaria y urgente necesidad. La modificación ahora operada responde al mismo esquema conceptual que motivó su aprobación inicial, puesto que con amparo en la misma estructura normativa se amplía ahora su objeto para poder subvenir necesidades detectadas

con posterioridad pero afectadas por la misma perentoriedad que las originarias, como el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, o el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma. Este empleo del real decreto-ley se confirma, además, con sucesivas ampliaciones acordadas en varios reales decretos-ley posteriores, todos ellos dirigidos, como ahora, a solventar el acuciante problema de acceso a financiación de los agricultores profesionales. La ampliación propuesta incluye ahora a cooperativas y otras entidades asociativas que desarrollan un papel esencial en la cadena alimentaria, en los eslabones del empaquetado, tratamiento y distribución, y que se han visto muy afectadas por motivo de la escasez de producto. Por otro lado, se modifican aspectos puntuales del Real Decreto 388/2021, de 1 de junio, por el que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones destinadas a la obtención de avales de la Sociedad Anónima Estatal de Caución Agraria S.M.E. (SAECA) por titulares de explotaciones agrarias, de operadores económicos del sector pesquero o de industrias agroalimentarias que garanticen préstamos para su financiación, con el fin de armonizar su contenido con los anteriores cambios, dada la intensa interconexión entre la nueva línea de financiación, cuya puesta en marcha deriva precisamente de estas circunstancias excepcionales, y la regulación reglamentaria que se prevé para los avales que en él se contienen, que funcionan como un todo indivisible en la precitada línea de apoyo al sector primario.

Por otra parte, debe también aprobarse sin demora la regulación presupuestaria relativa al mecanismo de reserva de crisis con motivo de la sequía, por cuanto se hace necesario contar con un sistema que permita una inmediata y eficaz absorción de los fondos que, en su caso, apruebe la Comisión Europea -fondos por lo demás esenciales para que se pueda hacer frente a la grave situación actual del sector primario- en tanto que su libramiento va condicionado a su empleo antes de concluir el año. Estas circunstancias exigen la adopción inmediata de un mecanismo que asegure que se pueden emplear convenientemente antes de que concluya el plazo, para lo que es necesario adoptar un sistema que instituya el canal adecuado para su gestión presupuestaria.

El mecanismo de reserva de crisis se previó en el artículo 226 del Reglamento (UE) n ° 1308/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, por el que se crea la organización común de mercados de los productos agrarios y por el que se derogan los Reglamentos (CEE) n ° 922/72, (CEE) n ° 234/79, (CE) n ° 1037/2001 y (CE) n ° 1234/2007, artículo derogado con efectos 31 de diciembre de corrientes. El sistema de crisis reserva una cuantía determinada de fondos europeos destinados a paliar circunstancias excepcionales y sobrevenidas en el sector primario. En atención a las circunstancias concurrentes, España y Portugal, con el apoyo de Francia e Italia, han solicitado ante la Comisión Europea en el Consejo del 30 de mayo, la necesidad de activar todas las medidas necesarias ante un problema europeo, como la sequía, habiéndose accedido por los servicios comunitarios a su activación. Las actuales condiciones climáticas han ocasionado graves daños en la agricultura y la ganadería en la península ibérica y también en otros países comunitarios. El cambio climático se ha traducido en un fuerte recorte de las precipitaciones, altas temperaturas -con récords en el mes de abril- y lluvias torrenciales y episodios de granizo que también han hecho mella en las producciones al aire libre y en los pastos. En España y Portugal la evolución de las campañas de secano y la ganadería extensiva han sido las más afectadas por estas circunstancias, a lo que hay que sumar las restricciones de las dotaciones de agua para la agricultura de regadío debido al poco volumen embalsado. Dadas estas circunstancias, la activación inmediata de dicho mecanismo comprometida por la Comisión Europea hace imprescindible adoptar sin demora alguna los mecanismos necesarios para que permitir su correcta instrumentación interna. A tal fin, el artículo que ahora se incorpora a este real decreto-ley, permite su eficaz y urgente canalización, previendo que dichos fondos adicionales a percibir se incorporen en el mecanismo ya en tramitación de las ayudas excepcionales a la sequía en el ámbito agrario. Teniendo en cuenta que dichas medidas se adoptaron en un real decreto-ley, se considera

plenamente justificado el empleo de esta misma figura. Asimismo, debe tenerse en cuenta que la naturaleza de dichos fondos no sólo es excepcional, sino también contingente: la reserva se activa en casos extremos como el presente y tiene por finalidad la atención inmediata de los sectores afectados, puesto que la intervención pública sólo tendría sentido mediante un mecanismo ágil y vinculado en el tiempo a la circunstancia que lo motiva. No podría entenderse que el Reino de España solicite de las instituciones europeas una reacción expedita y decidida, que se ha articulado en escasos días, para luego demorar en sede interna la tramitación interior presupuestaria y administrativa, por lo que concurriendo los supuestos fijados por la jurisprudencia constitucional en la materia -entre otros, la imposibilidad de operar por las vías ordinarias-, se considera adecuado el empleo de esta fórmula. Además de estas consideraciones, debe tenerse en cuenta que se trata del último ejercicio en que es posible la activación de este mecanismo de crisis: como se ha indicado, con fecha 31 de diciembre de corrientes queda derogado el artículo que da cobertura al sistema, pasando a partir del siguiente ejercicio financiero a regularse por otras vías. Por ese motivo, la Comisión ha señalado que los fondos han de pagarse sin falta antes de concluir el año, concordantemente con la vigencia de la base normativa que los habilita. No es posible articular un procedimiento ad hoc por las vías ordinarias de elaboración normativa y tramitación administrativa y presupuestaria que permita cumplir ese hito, lo que abocaría a la pérdida de unos fondos esenciales para el sector. En definitiva, es de extraordinaria y urgente necesidad solucionar la situación previendo en norma de rango legal la utilización del sistema previsto en el precedente Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo, para los fondos nacionales en los que concurre, además, una total concordancia de fines con la actual medida, que opera como un complemento de las medidas nacionales, también de excepcional urgencia, ya acordadas.

En cuanto a la inclusión de medidas de alivio del precio del gasóleo agrario y pesquero resulta imperiosa, de modo que los poderes públicos atiendan efectivamente de modo inmediato las necesidades acuciantes en el sector primario, con la finalidad de que se garantice su viabilidad y sostenibilidad, ayudando a su mantenimiento en esta coyuntura tan gravosa. Por ese motivo, el conjunto de medidas de impacto y envergadura que ahora se acomete ha de incorporar sendos sistemas de apoyo en materia de combustibles, siendo necesario que se aborde con la urgencia requerida para ser efectivos, lo que exige que se haga por medio de un real decreto-ley. En algunos casos, por cuanto se trata de ayudas amparadas en el artículo 22.2 b) de la Ley General de Subvenciones, ha de usarse esta vía ya que por su propia configuración normativa requieren de una norma con rango de ley para poder acordarse, lo que sería imposible en la actual coyuntura de Cortes disueltas. En efecto, su adopción requiere de la celeridad e inmediatez que sólo una norma como la presente permite ofrecer, como soporte para la aplicación efectiva de una medida de crisis específica que se caracteriza. Otro tanto ocurre en el sector agrario para la financiación de los costes adicionales derivados del incremento del coste del gasóleo, que se instrumenta por medio de su impacto tributario por medio de la devolución operada en la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, o en el Impuesto Especial de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre Combustibles Derivados del Petróleo. La urgencia de la medida se refuerza teniendo en cuenta su diseño centrado en la rapidez y agilidad en la prestación de las ayudas y la canalización de los fondos de modo oportuno y lo más automático posible. Una demora en cualquiera de estos sistemas de apoyo al sector supondría desbaratar la efectividad de dichas medidas y por lo tanto ha de recurrirse al mecanismo más urgente e inmediato para lograr sus fines.

La situación descrita evidencia la urgencia existente en la aprobación de las medidas, de modo que resulta patente que estas no pueden ser adoptadas mediante los instrumentos normativos ordinarios, pues el decreto-ley es un instrumento jurídico excepcional, cuyo empleo solo se justifica cuando el recurso a aquellos instrumentos no permitiría acometer con la urgencia necesaria la situación extraordinaria definida. Las medidas no pueden demorarse puesto que los perjuicios a que se podría someter el correcto funcionamiento del mercado y el conjunto de la economía serían incalculables. Del mismo modo, la seguridad jurídica exige una pronta solución a estas circunstancias, dado que han de adicionarse medidas al ordenamiento sin demora, tanto por motivos coyunturales como estructurales. Acerca de la posibilidad de incluir medidas que en principio no requerirían para su adopción

una norma con rango de ley, cabe recordar que en la medida en que en nuestro sistema jurídico, a diferencia de lo que sucede en algunos países de nuestro entorno, no existe un ámbito material sujeto a reserva reglamentaria, es jurídicamente posible la regulación de estas cuestiones por una norma con rango de ley; esta decisión se ha considerado imprescindible por la urgente necesidad de su aprobación, solo atendible a través de la figura del real decreto-ley y por la íntima conexión entre los preceptos no afectados por la reserva de ley con el conjunto del proyecto. Asimismo, por su finalidad y por el marco de exigencia temporal en el que se dicta, concurren al respecto las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad.

Cabe recordar también que el artículo 130.1 de la Constitución Española recoge que «los poderes públicos atenderán a la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular, de la agricultura, de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles». El sector primario, por su propia dispersión, sistema organizativo y de formación de precios, tiene unas especiales características que deben ser tenidas en cuenta como sector esencial, proveedor de alimentos y con fuerte impacto en la vertebración territorial española y la fijación de población, además de peculiaridades derivadas de la inelasticidad que presenta tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda.

En consecuencia, se puede asegurar que existe una conexión directa entre la urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella: las medidas en materia de apoyo al sector acordadas, incluyendo la gestión del fondo de reserva de crisis, no podrían esperar a una tramitación parlamentaria puesto que los efectos sobre los operadores serían demasiado gravosos por el retraso, ni pueden acompasarse al eventual debate y decisión en sede parlamentaria, estando además las Cámaras disueltas, porque requieren de la decidida e inmediata intervención pública. La inmediatez de la entrada en vigor de este real decreto-ley resulta también oportuna, puesto que otra alternativa requeriría de un plazo muy superior en el tiempo. Esta acción normativa urgente asegura la puntual modificación o regulación legal descrita en un plazo más breve que el requerido para la tramitación parlamentaria de las leyes, bien sea por el procedimiento ordinario o por el de urgencia (SSTC 68/2007, FJ 10, y 137/2011, FJ 7).

Entrando ya en las medidas de carácter sanitario, social y económico, cabe señalar, en lo que respecta a las medidas sobre la COVID-19, que la situación de urgencia deriva de la declaración de la Dirección General de la Organización Mundial de la Salud que pone fin a la emergencia mundial derivada del COVID-19, lo que requiere, en consecuencia y de manera inmediata, mantener la posibilidad de dispensación de medicamentos a través de determinadas tecnologías de la información y la comunicación, para evitar que la ciudadanía asuma un coste personal y económico injustificado de no realizarse, y, además, normalizar su seguimiento, tal y como sucede con otras enfermedades, con el fin de que nuestro sistema de salud pública pueda continuar recibiendo información suficiente y adecuada para prevenir crisis sanitarias, con todas las garantías necesarias, incluidas las relativas a la protección de datos de carácter personal.

Además, la utilización del real decreto-ley precisa que se explicite la conexión entre dicha situación de urgencia y las medidas concretas adoptadas, esto es, las modificaciones normativas del texto refundido de la Ley de garantías y uso racional de los medicamentos y productos sanitarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2015, de 24 de julio, y del Real Decreto 2210/1995, de 28 de diciembre, y de la Ley 2/2021, de 29 de marzo.

Esta relación se pone de manifiesto al concluirse que estas propuestas constituyen los únicos instrumentos jurídicos posibles para asegurar los fines señalados anteriormente, que redundan, en última instancia, en una facilitación del acceso a los medicamentos para la ciudadanía y en el correcto seguimiento de la COVID-19 desde una perspectiva de salud pública.

Por lo que se refiere a las disposiciones relativas al derecho al olvido oncológico, en este caso, la situación de urgencia deriva de la Proposición No de Ley aprobada por la Comisión de Sanidad y Consumo del Congreso de los Diputados el pasado 29 de marzo, que insta al Gobierno a cumplir, a través de una actuación normativa inmediata, con la Resolución del Parlamento Europeo, de 16 de febrero de 2022, sobre el refuerzo de Europa en la lucha contra el cáncer, que obliga a los estados miembros a establecer normativamente el derecho

al olvido oncológico a los diez años como máximo desde el momento de superación de un cáncer y, para personas que lo superaron siendo menores, a los cinco desde la mayoría de edad.

La reforma del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, constituyen, por tanto, la única medida posible para dar cumplimiento a lo decidido por el Congreso de los Diputados, en consonancia con la previsión del Parlamento Europeo, existiendo, por tanto, una clara conexión entre las modificaciones normativas propuestas y la situación de urgencia, lo que exige de una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía legislativa ordinaria o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

A su vez, los ajustes introducidos en relación con los alumnos que realicen prácticas formativas o prácticas académicas externas incluidas en programas de formación, también son urgentes. En este caso, en efecto, existe una situación sobrevenida de urgencia que no era previsible y que consiste en que un número importante de empresas, instituciones o entidades en las que se desarrollan las prácticas formativas han expresado su voluntad de modificar los convenios o acuerdos de cooperación con las universidades que regulan dichas prácticas para que sean éstas las que asuman las obligaciones a la Seguridad Social que se contemplan en la nueva normativa. Los efectos de esta situación serían especialmente graves, ya no que no solo impedirían realizar dichas prácticas, sino también que, en el caso de que fuesen curriculares, los estudiantes no pudiesen finalizar sus estudios y obtener los títulos correspondientes. Resultaría, pues, necesario revisar los convenios y acuerdos vigentes, lo que no será posible en la fecha inicialmente señalada de 1 de octubre de 2023.

En cuanto a la ampliación del plazo de los convenios para el cómputo de las prácticas anteriores, debe adoptarse a la mayor brevedad, para dar seguridad jurídica al colectivo afectado, que quedó a su vez fuera de la protección de la normativa de Seguridad Social y que ha de ser amparado para que pueda ver colmadas sus expectativas de protección, en términos similares a los alumnos en la actualidad.

Por otro lado, tanto la renovación como la recuperación de la flota constituyen uno de los principales retos a corto-medio plazo con los que se enfrentan actualmente las empresas navieras españolas, que cuentan con unos buques, por lo general, de edad avanzada y poco adecuados técnicamente a las exigencias competitivas del mercado. Esta situación hace obligada la renovación de la flota controlada por los armadores españoles con la finalidad de que los buques reduzcan sus emisiones de gases de efecto invernadero en los porcentajes proyectados, lo que conlleva a su vez la necesidad de adoptar medidas urgentes de ayuda para que los buques puedan acometer las reformas que permitan la utilización de combustibles alternativos a los derivados del petróleo.

En efecto, tanto a nivel internacional, como nacional, se vienen implementando medidas que se han marcado el objetivo de la descarbonización de la economía, también en el transporte marítimo. Así, en el ámbito de las Naciones Unidas se ha declarado con rotundidad que las actividades humanas son responsables de un aumento de las temperaturas globales y es necesario reducir su causa principal, que son las emisiones de $CO_2$. Esto ha supuesto la adquisición de determinados compromisos, entre los que destacan los recogidos en el llamado Acuerdo de París de 2015, el cual respondió al propósito declarado de mantener el incremento de la temperatura media global por debajo de los 2º C respecto a los niveles preindustriales e, incluso si es posible, por debajo de 1, 5º C. En este marco, la Organización Marítima Internacional (OMI) ha propuesto la reducción de la intensidad de las emisiones de carbono del transporte marítimo en al menos un 40 por ciento para 2030, al tiempo que sigue impulsando sus trabajos en esta línea

A su vez, la Unión Europea puso en marcha, en diciembre de 2019, el llamado Pacto Verde Europeo y la Estrategia Europea de descarbonización a 2050, que tienen como propósito convertir a Europa en dicho año 2050 en el primer continente neutro climáticamente. A este fin responde el paquete normativo conocido como Fit for 55, dentro del cual se ha aprobado la Directiva (UE) 2023/959, de 10 de mayo, sobre el régimen de comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, que entra en vigor ya el 1 de enero de 2024. A esta norma seguirán otras, entre las que destaca el Reglamento Fuel

EU Marítimo (Fuel EU), que incluye un conjunto de medidas dirigidas al empleo de combustibles marítimos sostenibles y tecnologías de emisión cero al establecer un límite máximo en el contenido de gases de efecto invernadero de la energía utilizada por los barcos que hagan escala en puertos europeos. Para ello se establece una escala de reducción de emisiones de $CO_2$ muy exigente, que culmina en el año 2050.

Finalmente, a nivel nacional, España aprobó la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, que se basa en cuatro principios básicos: el desarrollo sostenible; la descarbonización de la economía española, entendiendo por tal la consecución de un modelo socioeconómico sin emisiones de gases de efecto invernadero; la protección del medio ambiente, la preservación de la biodiversidad y la aplicación del principio «quien contamina, paga»; y la cohesión social y territorial.

Este conjunto normativo tiene un gran impacto sobre la flota española, a la que obliga a acometer con urgencia una importante renovación si no se quiere incurrir en los costes asociados al incumplimiento de los compromisos medioambientales que serán exigibles ya desde el año 2024, de conformidad con los requisitos de la Directiva de derechos de emisión y de 2025, con arreglo a las exigencias del Reglamento Fuel EU Marítimo. Pero, al mismo tiempo, tanto la flota española como los astilleros se verán sometidos a una presión que puede hacer que pierda peso internacional; algo que un país que cuyas exportaciones salen por vía marítima en más de un 65 por ciento y al que llegan por idéntica vía los productos importados en un porcentaje del 90 por ciento puede tener consecuencias muy negativas.

En cuanto a la modificación de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, las circunstancias extraordinarias en las que se dicta la presente norma y las dificultades prácticas para el acceso a las subvenciones en los términos del artículo 13.3 bis de la misma, hacen necesario que se revise su redacción a la mayor brevedad posible, de forma que se facilite y flexibilice el acceso a las mismas a empresas afectadas por el contexto actual.

El acceso a las subvenciones reguladas en el apartado 3 bis del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, resulta de capital importancia para concluir el proceso de recuperación económica y garantizar que aquellas empresas que se han visto perjudicadas por las extraordinarias circunstancias actuales pueden acceder a las subvenciones. La imprevisible larga duración de las vicisitudes internacionales ha hecho que tenga que acometerse tal modificación por medio de esta medida extraordinaria.

Por ello, es necesario aclarar de forma urgente los aspectos relativos al procedimiento y el modo de acreditar el requisito exigido, aportando certidumbre y predictibilidad a la norma, de forma que se facilite el acceso de los solicitantes a las ayudas, dada la situación problemática que se derivaría de una imposibilidad de acreditar el referido requisito.

Además, la nueva redacción da certidumbre en cuanto al procedimiento, encauzando trámites y aclarando plazos. Se detalla asimismo el procedimiento de elaboración del «Informe de Procedimientos Acordados», en aras de facilitar y otorgar certidumbre al procedimiento acreditativo mencionado en este artículo. La aplicación de la nueva redacción del precepto a los procedimientos en curso garantiza la seguridad jurídica respecto al modo en que la Administración va a exigir la acreditación del requisito que impone el precepto, el momento en que ha de hacerse, todos los elementos en juego y las posibilidades de que disponen los solicitantes, que se ven ampliadas; por lo que resulta necesario acompañar la modificación del correspondiente régimen transitorio.

Además, el acceso a tales subvenciones requiere una actuación urgente e inmediata, haciendo imposible seguir el procedimiento ordinario de modificación de la normativa sobre subvenciones.

Por lo que se refiere al régimen de reintegro de subvenciones de concesión directa a favor de entidades del sector público estatal, autonómico o local o asociaciones de entidades locales de ámbito estatal o autonómico, concedidas en el marco del Plan de Recuperación, se trata de una medida que no puede aplazarse, en la que concurren la extraordinaria y urgente necesidad de ejecutar en plazo los proyectos desarrollados a través de las ayudas y programas citados. En efecto, las colaboraciones ofrecidas por estas entidades resultan formas especialmente extraordinarias por el contexto único que ha supuesto la ejecución de un plan complejo y amplio, así como vinculante, como es el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Junto a ello, debe evitarse de forma imperiosa que las entidades implicadas desistan de participar en proyectos cuya falta de desarrollo perjudicaría

el lograr el cumplimiento del reformas e inversiones del Plan, con las correspondientes consecuencias.

En cuanto a las medidas para reducir la temporalidad en el empleo público, la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, de medidas para reducir la temporalidad en el empleo público tiene como finalidad la adopción de medidas para reducir las elevadas tasas de temporalidad en las administraciones públicas, situando la tasa de temporalidad estructural por debajo del 8% en el conjunto de las Administraciones Públicas españolas, y estableciendo medidas eficaces para prevenir y sancionar el uso abusivo de empleo temporal.

Por un lado, y con pleno respeto a la normativa presupuestaria, define el nuevo marco jurídico del personal interino y laboral temporal, aclara los procedimientos de acceso a la condición de personal interino y laboral temporal, establece de manera objetiva las causas de cese de personal interino e implanta un régimen de responsabilidades que constituya un mecanismo proporcionado, eficaz y disuasorio de futuros incumplimientos.

Por otro lado, autoriza un tercer y último proceso de estabilización de empleo temporal.

Los procesos de estabilización de empleo temporal son una de las medidas sancionadoras, encuadradas en el Acuerdo Marco sobre el trabajo con contrato de duración determinada y en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, como remedio al uso abusivo de las relaciones temporales de trabajo. En ningún caso puede implicar el acceso al empleo público de forma automática, debiendo en todo caso garantizar que los procesos de estabilización respeten los principios de igualdad, mérito, capacidad y libre concurrencia.

En este contexto, el procedimiento previsto da amparo normativo al concepto jurisprudencial de interinidad de larga duración, superior a cinco años, que, por su carácter de normativa básica, resulta de aplicación al conjunto de las Administraciones Públicas y garantiza la igualdad en todo el territorio, y constituye un proceso excepcional, amparado por la doctrina del Tribunal Constitucional, por razones excepcionales y objetivas. Ahora bien, el acceso al empleo público mediante concurso debe ordenarse de manera igualitaria con el fin de preservar la igualdad ante la ley de la ciudadanía, lo que obliga al legislador y a la Administración a elegir reglas fundadas en criterios objetivos y presididos por los cánones de mérito y capacidad que el artículo 103.3 Constitución Española dispone (SSTC 67/1989, 27/1991 y 60/1994).

La aplicación de esta ley está teniendo un impacto muy importante en la estabilidad en el empleo público de todas las administraciones, aunque en la ejecución de los procesos de estabilización de empleo temporal derivados de la misma, se ha observado cierta falta de uniformidad, propiciada porque hay administraciones públicas que no han dado cumplimiento a lo previsto en la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, respecto del sistema selectivo de estabilización por concurso para los interinos de larga duración de la disposición adicional octava de la ley.

Esta circunstancia genera que, ante situaciones de hecho iguales, en las distintas administraciones públicas se hayan utilizado procedimientos diferentes, afectando de facto a los derechos del personal interino de larga duración en el conjunto del territorio.

Con el fin de asegurar la adecuada ejecución, en todas las administraciones públicas, de los procesos de estabilización de las plazas vacantes de naturaleza estructural ocupadas de forma temporal por personal con una relación de esta naturaleza anterior a 1 de enero de 2016, resulta necesario establecer un mandato en una norma con rango ley, dirigido a que todas las administraciones convoquen los procesos de estabilización en los términos previstos en la disposición adicional octava de la Ley 20/2021, de 28 de diciembre.

La introducción de esta medida legislativa se justifica, por un lado, en el carácter de norma básica de la Ley 20/2021, de 28 de diciembre. Además, por las funciones de coordinación de la política de personal entre la Administración General del Estado, las administraciones de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, y las entidades locales, que la Secretaría de Estado de Función Pública tiene atribuidas por el Real Decreto 682/2021, de 3 de agosto, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Función Pública y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.

Esta disposición se enmarca en el tercer proceso de estabilización autorizado por la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, y se rige por las mismas condiciones.

La extraordinaria y urgente necesidad de esta medida se fundamenta además en razones objetivas que requieren su aprobación inmediata. Por una parte, para dar cumplimiento a las recomendaciones de las instituciones de la Unión Europea, que han subrayado en reiteradas ocasiones la necesidad de poner fin a la elevada temporalidad en el empleo público, y que España ha asumido como compromiso en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Por otra parte, para dar cumplimiento al mandato contenido en la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, que establece que los procesos de estabilización deben finalizar antes del 31 de diciembre de 2024 que, dado el contexto actual, en caso de plantear llevarse a cabo a través de la aprobación de una ley ordinaria, se dilataría en el tiempo, poniendo en riesgo la posibilidad de su convocatoria en tiempo.

Por lo que se refiere a la medida sobre el PERTE de Microelectrónica y Semiconductores (PERTE Chip), cabe destacar que el PERTE busca favorecer la autonomía estratégica nacional y de la UE en este sector, tras los episodios vividos de desabastecimiento, en línea con lo previsto en la Ley Europea de Chips recientemente propuesta por la Comisión Europea. Si no se articula con esta modificación un mecanismo adecuado de financiación de SEMYS, se corre el riesgo de que España pierda competitividad y oportunidades de cara a los grandes proyectos de inversión al amparo del Pilar II de la Ley Europea de Chips (first-of-a-kind) y que las pymes innovadoras y centros de investigación partan de posiciones más desfavorables de cara a las convocatorias europeas del Pilar I de la Ley, instrumentado a través de iniciativas como la Chips JU o el Fondo Europeo de Chips.

Resulta de extraordinaria y urgente necesidad, como se ha indicado anteriormente, que el importe presupuestariamente previsto asignar a SEMYS SA-SME pueda llegar a dicha compañía en forma de aportación de fondos propios, a través de SEPI, para que pueda destinarlos a los fines legalmente previstos. De otro modo, la total partida presupuestaria y, con ello, el interés público que aquélla promueve, vería comprometida su ejecución.

Adicionalmente, resulta de extraordinaria y urgente necesidad que SEMYS SA-SME pueda materializar el apoyo financiero no sólo a través de la figura del préstamo participativo, conforme prevé la redacción vigente de la citada Ley 31/2022, de 23 de diciembre, sino a través de otras fórmulas como el préstamo ordinario y la entrada en capital. La fórmula prevista en el texto vigente resulta restrictiva en exceso, comprometiendo con ello la posibilidad de que se puedan conceder un número considerable de operaciones que tendrían sentido económico y viabilidad empresarial únicamente pudiendo contar con otras fórmulas de financiación distintas al préstamo participativo, o mediante una combinación de varias. Flexibilizar este requisito, en cuanto que condicionante de la posibilidad de resolver favorablemente un número de operaciones relevante, deviene de extraordinaria y urgente necesidad para permitir a nuestro país, en un contexto de fuerte competencia internacional, poder fomentar e implementar un tejido industrial capaz de colmar las necesidades en materia de microelectrónica y semiconductores que la reciente crisis de suministro ha evidenciado. La demora en esta atracción de inversiones amenaza con hacer difícilmente reversibles inversiones que, de otro modo, irán a parar a otros países.

Es necesario y extremadamente urgente modificar la mencionada disposición adicional para dar soporte a las empresas a través de una serie de fórmulas de financiación y articular todos los instrumentos necesarios para poder competir a nivel europeo e internacional. De no llevarse a cabo esta modificación, las operaciones ya en marcha corren el riesgo de no poderse ejecutar por la inexistencia de los instrumentos financieros necesarios y de los fondos disponibles para acometer dichas inversiones.

También son urgentes las medidas de carácter organizativo. Comenzando por la necesidad de reforzar las funciones de la CNMC, ello responde a la desactualización de la Ley 15/2007, de 3 de julio, que constituye un problema que debe ser inmediatamente abordado. Así, el especial contexto económico actual ha puesto de manifiesto que los más de quince años transcurridos desde la aprobación de la Ley 15/2007, de 3 de julio, hacen necesario que se proceda a una modificación y actualización urgente de la misma para garantizar que dichos procedimientos y herramientas con los que debe contar la CNMC son los más eficientes posibles. Ello debe hacerse de conformidad con las mejores prácticas

internacionales y el espíritu de la normativa europea (en particular la Directiva (UE) 2019/1 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, encaminada a dotar a las autoridades de competencia de los Estados miembros de medios para aplicar más eficazmente las normas sobre competencia y garantizar el correcto funcionamiento del mercado interior (comúnmente denominada Directiva ECN+).

Garantizar el buen funcionamiento de los mercados y una competencia más justa en beneficio último de los ciudadanos, que pueden disfrutar de una mayor variedad y calidad de bienes y servicios a menores precios, con el consiguiente incremento del bienestar del conjunto de la sociedad, es un objetivo prioritario de política pública. El refuerzo de los instrumentos para garantizar este objetivo es además urgente en un contexto actual en el que determinados mercados, tanto nacionales como internacionales, han ido sufriendo distintas perturbaciones y tensiones inflacionistas significativas. Por ello la modificación de la Ley 15/2007, de 3 de julio, para reforzar el marco normativo de defensa de la competencia de nuestro país y dotar a la CNMC de las herramientas necesarias para garantizar la existencia una competencia efectiva en los mercados y sectores productivos es decisiva y urgente.

La guerra de Rusia en Ucrania ha generado una fuerte subida de costes de producción en toda Europa por su impacto sobre los precios de la energía y de otras materias primas, que se ha traducido en un episodio de alza de la inflación. Las medidas que ha ido adoptando el Gobierno desde mediados de 2021 han conseguido primero mitigar el impacto sobre las familias y las empresas españolas y, posteriormente reducir de manera notable la tasa de inflación hasta situarla entre las más bajas de la Unión Europea.

A pesar de la actual reducción de las tensiones inflacionistas de costes y de las perspectivas positivas sobre la evolución de la economía, sigue siendo urgente la adopción de medidas que permitan consolidar la bajada de la inflación y acelerar su vuelta a un nivel compatible con el objetivo de estabilidad de precios a medio plazo. Los precios de los alimentos y la inflación subyacente están todavía en niveles anormalmente elevados y es preciso impulsar la tendencia a la baja que han iniciado en los últimos meses. Para lograr este objetivo, uno de los instrumentos más eficaces es la política de la competencia, puesto que las acciones para asegurar una competencia efectiva en los mercados pueden facilitar la traslación a los precios finales de las bajadas de costes de producción más recientes y evitar que en determinados sectores las empresas con poder de mercado aumenten sus márgenes de beneficio

Por ello, se considera de urgente necesidad tomar las medidas necesarias que contribuyan a un incremento de competencia efectiva en los mercados, con particular atención a aquellos en los que más han subido los precios. En el especial contexto económico actual se ha puesto de manifiesto que los más de quince años transcurridos desde la aprobación de la Ley 15/2007, de 3 de julio, hacen necesario que se proceda a una modificación y actualización urgente de la misma. La CNMC es el organismo cuyo objeto es garantizar, preservar y promover el correcto funcionamiento, la transparencia y la existencia de una competencia efectiva en todos los mercados y sectores productivos, en beneficio de los consumidores y usuarios. Por ello, esta modificación es imprescindible para garantizar que los procedimientos y herramientas con los que cuenta la CNMC son los más eficientes posibles para el ejercicio de sus funciones, muy especialmente en relación con la necesidad de supervisar una adecuada competencia en los mercados con el objetivo último de limitar los comentados incentivos de incremento de márgenes y las tensiones inflacionistas.

En cuanto a la modificación del plazo del que dispone el Banco de España para resolver expedientes sancionadores aplicables a las entidades de crédito debe hacerse cuanto antes para no dificultar la labor sancionadora de esta autoridad. La disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, fijaba su período máximo de tramitación en un año. La Ley 6/2023, de 17 de marzo derogó dicho real decreto legislativo y, por lo tanto, también dicha disposición adicional novena. Como resultado de ello, el Banco de España tan solo dispondría de seis meses para resolver un expediente sancionador, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Este plazo no se adecúa a la complejidad y a las actuaciones necesarias para resolver un procedimiento sancionador. De hecho, otros supervisores como la Comisión Nacional del Mercado de Valores, como

establece el artículo 270.2 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, o como la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, conforme al artículo 213 de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, disponen de un año de plazo. Es por tanto urgente y necesario modificar la Ley 10/2014, de 26 de junio, para restablecer dicho plazo y permitir así que el Banco de España pueda instruir adecuadamente los expedientes sancionadores.

Por lo que se refiere a la modificación de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, debe abordarse con carácter inmediato. La actual regulación restringe la celebración telemática de las reuniones de la Comisión General de Secretarios de Estado y Subsecretarios a «situaciones excepcionales, y cuando la naturaleza de la crisis lo exija»; debiendo adoptar tal decisión el Presidente del Gobierno. Una eventual declaración del fin de la crisis sanitaria de la COVID-19 impediría continuar celebrando estas reuniones por medios electrónicos, por lo que, a la vista de la necesidad de mantener dicho régimen con carácter general, procede introducir esta posibilidad por medio de la presente norma.

El procedimiento de extinción de las fundaciones, previsto en el artículo 38 del Reglamento de Fundaciones de competencia estatal, se regula de forma somera en su apartado 2, limitándose a prever los pasos a seguir en el supuesto de que el protectorado aprecie la concurrencia de una causa de extinción.

La escueta regulación de este supuesto y la falta de claridad con respecto a las actuaciones a desarrollar por parte del protectorado, se han visto reflejadas en la necesidad de solicitar en reiteradas ocasiones informe a la Abogacía del Estado en el Departamento que ejerce el Protectorado, en los que se concluye que «la solicitud del protectorado a la autoridad judicial de declaración de extinción debe adoptar la forma de resolución y la misma ha de dictarse una vez seguido un procedimiento que, a falta de regulación específica en la Ley de Fundaciones, se rige por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común»; referencia que debe entenderse hoy a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La aplicación supletoria de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, genera una inseguridad jurídica sobre los trámites a seguir en este procedimiento, los plazos para su cumplimiento, así como los efectos de las resoluciones del protectorado.

Se hace necesaria su regulación con carácter de extraordinaria y urgente necesidad, dada la inseguridad actualmente existente y los perjuicios que se causaría al interés general en el caso de que concurriera alguna de las causas para que el protectorado de fundaciones pudiera instar la extinción judicial de una fundación y sin embargo este no contara con una normativa adecuada para ejercer adecuadamente sus competencias. En este sentido, las fundaciones deben perseguir fines de interés general y como contrapartida a esta actividad en beneficio a colectividades genéricas de personas cuentan con una serie de incentivos fiscales para promover su actuación. Sin embargo, en el caso de que alguna de las fundaciones actualmente inscritas como tales se encontrara en alguna de las causas de extinción del artículo 32 de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, el protectorado tiene la competencia para instar la extinción judicial de las mismas. Concurre por tanto en este caso la extraordinaria y urgente necesidad de reglar adecuadamente el procedimiento necesario para el correcto ejercicio de esta competencia para poder preservar el interés general.

En cuanto a las modificaciones de carácter procesal, el incremento de los recursos de casación ha producido una demora en la respuesta por parte de jueces y tribunales que lesiona el derecho constitucional de la tutela judicial efectiva del art 24.2 de la Constitución Española y el derecho a un juicio justo proclamado en el artículo 6.1 del Convenio Europeo de Derechos Humanos, que se aplica a todos el proceso, incluyendo las instancias en las que recurra (Wemhoff c. Alemania, párrafo 18; Kart c. Turquía [GS], párrafo 68; König c. Alemania, párrafo 98; Delcourt c. Bélgica, párrafos 25 y 26). Se trata, en definitiva, de garantizar la tutela judicial efectiva de jueces y tribunales mediante un proceso sin dilaciones indebidas y con todas las garantías.

Así, y a título meramente ilustrativo, en el orden jurisdiccional penal, la tendencia creciente se observa de manera nítida en relación con el número de recursos de casación ingresados. Si bien entre los años 2016 y 2017 la situación se mantiene estable, en 2017 ingresó un 21% más de recursos que respecto a 2016; en 2018, ingresó un 25% más de

recursos que respecto al 2017;en 2019, ingresó un 34% más de recursos que respecto al 2018; y, en 2020, ingresó un 1% más de recursos que respecto al 2019 (siendo este dato significativo, ya que en al año 2020 se registraron más recursos de casación que en el año 2019, pese a la paralización de la actividad durante la vigencia del estado de alarma en los meses de marzo, abril y mayo). Finalmente, en 2021, ingresa un 27% más de recursos que respecto al 2020.

Además, al ponderar los datos de forma acumulada, según la estadística antes y después de la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal operada por la Ley 41/2015, de 5 de octubre, se constata que, tras una clara evolución al alza, en el año 2021 se ha registrado un 160% más de recursos de casación que el año 2015.

Analizado el periodo comprendido entre 2018 a 2022, la carga de trabajo en la Sala Segunda del Tribunal Supremo se ha ido incrementado año a año, cifrándose porcentualmente en un 72 % entre el inicio y el final de ese periodo. Por ello, son inaplazablemente necesarias determinadas reformas legislativas para paliar esta situación.

Por su parte, en el orden civil, el porcentaje de recursos que se admiten está entre el 18 % y el 19 % del total, lo que implica que la mayor parte de las energías del tribunal se dedican a un 81 u 82 % de recursos que, por ser inadmisibles, impiden cumplir con la función constitucional del Tribunal Supremo. Así, la duración de la fase de admisión supera ya los dos años.

Nos encontramos ante una situación de urgencia y necesidad de un Alto Tribunal que se enfrenta a una litigiosidad masiva que hacen necesario adoptar una serie de medidas procesales limitadas que, asentadas sobre los elementos estructurales propios del proceso judicial, logren una mayor agilidad en la tramitación de los recursos que están pendientes ante el Tribunal Supremo o en los que se plantean situaciones similares.

Estas mismas circunstancias de urgencia y necesidad concurren respecto a las medidas encaminadas a la conciliación. La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, tuvo por objeto hacer efectivo el principio de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de toda discriminación, directa e indirecta, de las mujeres. Se trató de una ley pionera en el desarrollo legislativo de los derechos de igualdad de género en España.

La disposición adicional quinta de esa Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, modificó la Ley 1/2000, de 7 de enero, para añadir la baja por maternidad o paternidad del profesional de la abogacía a los supuestos en los que podrá suspenderse la celebración de las vistas en el día señalado y con los requisitos establecidos en el precepto

No obstante, esta medida ha obtenido resultados discretos, cuando no insignificantes, lo que contraviene la propia finalidad de la citada ley orgánica. En la medida que este tipo de previsiones no han permitido garantizar la efectividad de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres que se dedican a las profesiones de Abogacía, Procura y Graduado Social, y en tanto persisten unas desigualdades intolerables en las condiciones laborales de mujeres y hombres, al menos si una sociedad aspira a ser plenamente democrática, resulta necesaria la regulación de nuevas previsiones, que permitan hacer efectivo tal principio, con pleno respeto de los derechos de defensa y tutela judicial efectiva procesales. Por ello, es inaplazable la regulación aquí implementada.

Como ha declarado el Tribunal Constitucional en diversas sentencias, el carácter estructural de una situación no impide que, en el momento actual, pueda convertirse en un supuesto de extraordinaria y urgente necesidad atendiendo a las circunstancias concurrentes (SSTC 137/2011, FJ 6; 183/2014, FJ 5; 47/2015, FJ 5; 139/2016, FJ 3; y 33/2017, FJ 3).

Por último, respecto a las medidas previstas en relación con la aprobación de los proyectos, construcción y puesta en servicio de carreteras de la Red de Carreteras del Estado, la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado, establece la definición de las carreteras que forman parte de la Red de carreteras del Estado, cuyo proyecto y construcción es competencia de este. En este contexto, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, prevé la posibilidad de que la Administración General del Estado encomiende a otras administraciones la ejecución material de actuaciones relacionadas con la actividad de construcción de las carreteras que forman la Red de Carreteras del Estado. En este caso, los límites de esta encomienda se muestran insuficientes ya que no permiten la ejecución de

actuaciones tales como la contratación de las obras, actividad cuyo ejercicio se muestra fundamental para que esta figura sea plenamente eficiente.

En este contexto, las disposiciones establecidas en la disposición adicional centésima vigésima de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, prevén la encomienda a otra administración de la construcción de una serie de infraestructuras viarias, si bien, los límites legales del actual modelo de encomienda restan eficacia y dificultan la ejecución de este mandato legal, mermando los objetivos para los cuales fue dado, siendo urgente tomar medidas que permitan llevarlo a cabo.

Asimismo, se ha de recordar que para el caso de las infraestructuras ferroviarias que integran la Red Ferroviaria de Interés General, ya se han adoptado ya medidas que amplían los límites estrictos del modelo de encomienda de gestión, a través de las previsiones contenidas en el artículo 6 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, al haberse ya constatado la necesidad de completar el modelo de encomienda para este caso.

Es por ello, que con el fin de habilitar unas condiciones similares al ámbito de la construcción de carreteras de la Red de Carreteras del Estado para poder cumplir con eficacia las previsiones de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, es preciso articular esta reforma a la mayor urgencia posible.

VI

Debe señalarse finalmente que este real decreto-ley 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 Española, al régimen de las comunidades autónomas ni al Derecho electoral general.

En este sentido, y en relación con la prohibición de afectación a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución Española, la consolidada doctrina constitucional, que resume la STC 139/2016, de 31 de julio (FJ 6), «1.º) (…) este Tribunal ha rechazado una interpretación extensiva de dicho límite que supondría el vaciamiento de la figura del decreto-ley, haciéndolo «inservible para regular con mayor o menor incidencia cualquier aspecto concerniente a las materias incluidas en el título I de la Constitución»; 2.º) La cláusula restrictiva debe ser entendida de modo que no se reduzca a la nada la figura del decreto-ley, de suerte que lo que se prohíbe constitucionalmente es que se regule un régimen general de estos derechos, deberes y libertades o que vaya en contra del contenido o elementos esenciales de algunos de tales derechos (STC 111/1983, de 2 de diciembre, FJ 8, confirmada por otras posteriores); 3.º) El Tribunal no debe fijarse únicamente en el modo en que se manifiesta el principio de reserva de ley en una determinada materia, sino más bien ha de examinar si ha existido 'afectación' por el decreto-ley de un derecho, deber o libertad regulado en el título I CE, lo que exigirá tener en cuenta la configuración constitucional del derecho, deber o libertad afectado en cada caso e incluso su ubicación sistemática en el texto constitucional y la naturaleza y alcance de la concreta regulación de que se trate (…)».

En particular, el régimen sancionador introducido en relación con el Reglamento (UE) 2021/784, de 29 de abril, no afecta a los derechos y libertades fundamentales, o más concretamente a la libertad de expresión y de información, en los términos que el artículo 86.1 de la Constitución Española excluye y limita.

Sobre la regulación de un régimen sancionador por el Real Decreto-ley 3/1979, de 26 de enero, sobre protección de la seguridad ciudadana, el Tribunal Constitucional recoge expresamente en la Sentencia 3/1988, de 21 de enero, que «no cabe apreciar que la disposición cuestionada constituya una regulación general del régimen de tal derecho –en el improbable supuesto de que esa regulación general fuese posible respecto a un derecho que agota su eficacia, sin necesidad de mayor desarrollo, en el respeto por el órgano impositor de la sanción de los principios de legalidad y tipicidad–, puesto que se limita a establecer supuestos concretos de infracciones administrativas y las correspondientes sanciones. Y, en segundo lugar, y en el aspecto aquí considerado, tampoco puede apreciarse que la norma cuestionada comporte en forma alguna una contravención o menoscabo del contenido o elementos esenciales del derecho, puesto que la garantía querida por el art. 25.1 C.E., y consistente en que exista una cobertura de la actividad sancionadora de la Administración mediante norma de rango legal no se ve contradicha o disminuida, al ostentar rango

legislativo la norma que se cuestiona». Todo ello para concluir que el Real Decreto-ley 3/1979, de 26 de enero, no representa una afectación constitucionalmente prohibida de derechos o libertades de los ciudadanos, al no tratarse de una regulación general del régimen del derecho en él recogido, sino que se limita a establecer supuestos concretos de infracciones y las correspondientes sanciones. En esta misma línea se manifiesta en la STC 246/1991, de 19 de diciembre, y la STC 6/1994, de 17 de enero.

En efecto, las disposiciones que se incorporan en este real decreto-ley tienen por objeto establecer las sanciones correspondientes al incumplimiento de las obligaciones recogidas en el Reglamento (UE) 2021/784, de 29 de abril de 2021. No se incluye una regulación general de los derechos a la libertad de expresión o información, ni se establecen límites a su ejercicio, sino que únicamente se complementan, con su correspondiente régimen sancionador, ciertas obligaciones que la normativa europea ya ha impuesto a los prestadores de servicios en línea de alojamiento de datos. Precisamente, estas obligaciones que ya están en vigor, tampoco tienen por objeto regular el contenido esencial de la libertad de expresión e información, sino que por el contrario, introducen algunas modalidades de ejercicio en los servidores de internet.

Tampoco las medidas tributarias incluidas en el real decreto-ley vulneran lo establecido en el artículo 86 de la Constitución Española, pues contienen modificaciones concretas y puntuales que no suponen afectación al deber de contribución al sostenimiento de los gastos públicos previsto el artículo 31.1 de la propia Constitución Española. Así, como indica la STC 73/2017, de 8 de junio, (FJ 2), «A lo que este Tribunal debe atender al interpretar el límite material del artículo 86.1 CE, es «al examen de si ha existido «afectación» por el decreto-ley de un derecho, deber o libertad regulado en el título I de la Constitución»; lo que exigirá «tener en cuenta la configuración constitucional del derecho o deber afectado en cada caso y la naturaleza y alcance de la concreta regulación de que se trate» (SSTC 182/1997, FJ 8; 329/2005, FJ 8; 100/2012, FJ 9, y 35/2017, FJ 5, entre otras). En este sentido, dentro del título I de la Constitución se inserta el artículo 31.1, del que se deriva el deber de «todos» de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos; lo que supone que uno de los deberes cuya afectación está vedada al decreto-ley es el deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos. El decreto-ley «no podrá alterar ni el régimen general ni aquellos elementos esenciales de los tributos que inciden en la determinación de la carga tributaria, afectando así al deber general de los ciudadanos de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su riqueza mediante un sistema tributario justo»; vulnera el artículo 86.1 CE, en consecuencia, «cualquier intervención o innovación normativa que, por su entidad cualitativa o cuantitativa, altere sensiblemente la posición del obligado a contribuir según su capacidad económica en el conjunto del sistema tributario» (SSTC 182/1997, FJ 7; 100/2012, FJ 9; 139/2016, FJ 6, y 35/2017, FJ 5, por todas). De conformidad con lo indicado, 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» (SSTC 182/1997, FJ 7; 189/2005, FJ 7, y 83/2014, FJ 5). No se modifica, pues, con las medidas adoptadas en materia tributaria, como medida coyuntural y concreta de apoyo a diferentes sectores, ni la obligación general de contribución, que persiste, ni los elementos esenciales del tributo, pues son medidas que afectan a aspectos concretos del detalle tributario, por lo que, dada su limitada innovación cuantitativa, no se altera la posición del obligado tributario de modo sensible, sino en aspectos específicos, lo que permite asegurar la salvaguarda de los límites de esta figura constitucional, no afectando por ello al núcleo esencial del concepto vedado al real decreto-ley.

En cuanto a las medidas procesales, no inciden en el contenido de los derechos y libertades del título I de la Constitución Española, de modo que no puede sostenerse que la regulación contenida en el real decreto-ley «afecta» a aquellos derechos. Además, en esta regulación procesal no se altera ni se afecta a la competencia de los órganos judiciales. Tampoco se afecta a los elementos estructurales o esenciales del proceso judicial. Por el contrario, se trata de una serie de medidas procesales limitada que, asentada sobre los

elementos estructurales propios del proceso judicial, busca una mayor agilidad en la tramitación de los recursos que están pendientes ante el Tribunal Supremo o en los que se plantean situaciones similares. a fin de proporcionar instrumentos y cauces procesales eficaces para atender la litigiosidad masiva.

VII

Este real decreto-ley es coherente con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así, atendiendo a los principios de necesidad y eficacia, estos se apoyan en el interés general en el que se fundamentan las medidas, siendo el real decreto-ley el instrumento más inmediato para garantizar su consecución. Se respeta también el principio de proporcionalidad, dado que contiene la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados.

Asimismo, la norma resulta coherente con el vigente ordenamiento jurídico, ajustándose, por ello, al principio de seguridad jurídica. Y, por último, en cuanto al principio de transparencia, esta norma, si bien está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública por tratarse de un decreto-ley, tal y como autoriza el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, define claramente sus objetivos, reflejados tanto en su parte expositiva como en la Memoria que lo acompaña. Por último, en relación con el principio de eficiencia, en este real decreto-ley se ha procurado que la norma genere las menores cargas administrativas para los ciudadanos.

Por todo ello, por su finalidad y por el contexto de exigencia temporal en el que se dicta, concurren en el presente real decreto-ley las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad requeridas en el artículo 86 de la Constitución Española.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta del Ministro de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática, de las Ministras de Justicia y de Hacienda y Función Pública; del Ministro del Interior; de las Ministras de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y de Trabajo y Economía Social; del Ministro de Agricultura, Pesca y Alimentación; de las Ministras para la Transición y el Reto Demográfico, y de Asuntos Económicos y Transformación Digital, del Ministro de Sanidad; de las Ministras de Derechos Sociales y Agenda 2030, y de Igualdad; y de los Ministros de Consumo, y de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 27 de junio de 2023,

DISPONGO:

LIBRO PRIMERO

**Transposición de directiva de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles**

[ . . . ]

LIBRO SEGUNDO

**Trasposición de la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a la conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores, y por la que se deroga la Directiva 2010/18/UE del Consejo**

[ . . . ]

LIBRO TERCERO

**Medidas urgentes para la ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea**

[ . . . ]

LIBRO CUARTO

**Prórroga de determinadas de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad**

[ . . . ]

TÍTULO III

**Medidas de impulso de la actividad y mantenimiento de la estabilidad económica y social**

**Artículo 168.** *Modificación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*

Se modifica el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, en los siguientes términos:

Uno. El artículo 1 queda redactado como sigue:

**«Artículo 1.** *Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.*

1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2023, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Así mismo, si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto el 31 de diciembre de 2023.

2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del artículo 5.1 o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento.

3. Una vez presentados los anteriores escritos, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

4. El Juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditara la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento. En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que el 31 de diciembre de 2023 se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o se señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.

Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones públicas competentes deberán, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el Letrado de la Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.

5. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión.

Se entenderá igualmente que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en este artículo por la mera presentación del escrito alegando su situación de vulnerabilidad económica.»

Dos. El artículo 1 bis queda redactado como sigue:

**«Artículo 1 bis.** *Suspensión hasta el 31 de diciembre de 2023 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.*

1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2023, en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello, el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2023.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal dejarán de surtir efecto en todo caso el 31 de diciembre de 2023.

2. Será necesario para poder suspender el lanzamiento conforme al apartado anterior, que se trate de viviendas que pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas titulares de más de diez viviendas y que las personas que las habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por encontrarse en alguna de las situaciones descritas en la letra a) del artículo 5.1.

El Juez tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, teniendo en cuenta, entre otras que procedan, las siguientes circunstancias:

a) Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad. Al efecto de analizar el estado de

necesidad se valorará adecuadamente el informe de los servicios sociales emitido conforme al apartado siguiente.

b) Las circunstancias relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantizara su derecho a una vivienda digna.

3. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, quien habite la vivienda sin título habrá de ser persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

En todo caso, la persona o personas que ocupan la vivienda sin título deberán acreditar, además, que se encuentran en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en la letra a) del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia, dará traslado de dicha acreditación al demandante o denunciante.

4. El Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de quince días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad de la persona o personas que hayan fijado en el inmueble su vivienda, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

5. Acreditada la situación de vulnerabilidad de la persona que habite en la vivienda y ponderadas por el Juez todas las demás circunstancias concurrentes, este dictará auto acordando, en su caso, la suspensión por el tiempo que reste hasta el 31 de diciembre de 2023. Si el solicitante no acreditara la vulnerabilidad o no se encontrara entre las personas con derecho a instar la suspensión conforme a lo señalado en el apartado 2 o concurriera alguna de las circunstancias previstas en el apartado 6, el juez acordará mediante auto la continuación del procedimiento.

Durante el plazo máximo de suspensión fijado, las administraciones públicas competentes deberán, caso de quedar constatada la vulnerabilidad económica, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez adoptadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal competente, y el Juez deberá dictar en el plazo máximo de tres días auto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento y el correspondiente lanzamiento.

6. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona demandada por la mera presentación de su solicitud de suspensión.

7. En ningún caso procederá la suspensión a que se refiere este artículo si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario.

b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.

c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.

d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.

e) Cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda.

f) Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto-ley.»

**Artículo 169.** *Modificación del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*

Con salvaguarda de su rango reglamentario, se modifica el artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, en los siguientes términos:

**«Artículo 3.** *Procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas.*

1. El procedimiento para la obtención de compensaciones se iniciará a instancia de parte, mediante la correspondiente solicitud, que podrá presentarse hasta el 31 de enero de 2024.

2. El arrendador o el propietario dirigirán su solicitud al órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá ir acompañada de una exposición razonada y justificada de la compensación por el período que medie entre que se acordare la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o bien la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de diciembre de 2023, y que considere procedente sobre la base de los siguientes criterios:

a) El valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento. Si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir.

b) Los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador o propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de diciembre de 2023.

c) En el caso de la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley citado, se deberá acreditar, por el propietario, el perjuicio económico que le ha ocasionado al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

3. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla tramitarán las compensaciones a arrendadores o propietarios previstas en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, conforme con lo establecido en el presente real decreto y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La solicitud, así como el resto de trámites del procedimiento, se realizarán por medios electrónicos cuando el solicitante se encuentre entre los sujetos recogidos en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Las personas físicas podrán presentar su solicitud en cualquiera de los lugares del artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y realizar el resto de trámites del procedimiento por medios no electrónicos o bien ejercitar su derecho a relacionarse electrónicamente con las administraciones públicas.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución al interesado será de tres meses, si bien excepcionalmente el órgano competente podrá acordar de manera motivada ampliar el plazo en tres meses más, circunstancia que se notificará expresamente al interesado. Vencido el plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entenderla estimada por silencio administrativo.

5. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán desarrollar o completar este procedimiento con objeto de facilitar su gestión y la percepción de las compensaciones por el arrendador o el propietario.»

**Artículo 170.** *Modificación del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.*

Se modifica el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, en los siguientes términos:

Uno. El apartado 2 de la disposición adicional segunda queda redactado como sigue:

«2. La compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o hasta el 31 de diciembre de 2023. No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes.»

Dos. El apartado 3 de la disposición adicional segunda queda redactado como sigue:

«3. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 31 de enero de 2024, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.»

Tres. El apartado 5 de la disposición adicional segunda queda redactado como sigue:

«5. Si se acreditara la concurrencia de perjuicio económico en los términos establecidos en el apartado anterior, la compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido su propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por auto o hasta el 31 de diciembre de 2023.»

Cuatro. El apartado 6 de la disposición adicional segunda queda redactado como sigue:

«6. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 31 de enero de 2024, debiendo formular el titular de la vivienda una exposición razonada y justificada de la

compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.»

[ . . . ]

LIBRO QUINTO

**Adopción de medidas urgentes en el ámbito financiero, socioeconómico, organizativo y procesal**

[ . . . ]

TÍTULO III

**Medidas de apoyo a la adquisición de vivienda habitual**

**Artículo 191.** *Aprobación de una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación para la adquisición de la primera vivienda destinada a residencia habitual y permanente por jóvenes y familias con menores a cargo.*

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera parcial por el Estado a la financiación para la adquisición de la primera vivienda destinada a residencia habitual y permanente por jóvenes y familias con menores a cargo, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante Convenio con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta 15 años, otorgue una línea de avales con cobertura parcial del Estado por un importe máximo de hasta 2.500 millones de euros.

2. A la línea de avales referida en el presente artículo podrán acceder los jóvenes de hasta 35 años y familias con menores a cargo que formalicen operaciones de préstamo hipotecario con entidades financieras para la adquisición de su primera vivienda destinada a residencia habitual y permanente, de acuerdo con las condiciones aplicables, los criterios y requisitos que se definan a través de Acuerdo del Consejo de Ministros.

3. Los avales que se concedan en virtud de la nueva línea deberán ser objeto de publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (BDNS), en los términos previstos en Real Decreto 130/2019, de 8 marzo, que regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas.

4. En caso de ejecución, se seguirá para el conjunto del principal de la operación garantizada el mismo régimen jurídico de recuperación y cobranza que corresponda a la parte del principal del crédito no garantizada por el Ministerio de Transportes, Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con la normativa y prácticas de las entidades financieras, y no serán de aplicación los procedimientos y las prerrogativas de cobranzas previstos en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria para los créditos públicos.

Con independencia de la ejecución del aval, corresponderá a las entidades financieras la formulación de reclamaciones extrajudiciales, el ejercicio de acciones judiciales o la ejecución de garantías, por cuenta y en nombre del Ministerio de Transportes, Vivienda y Agenda Urbana para la recuperación de la totalidad de los importes impagados de las operaciones financieras objeto del aval.

Los créditos derivados de los avales concedidos conforme a esta norma tendrán la consideración de crédito financiero, a los efectos previstos en la Ley Concursal. Sin perjuicio de lo anterior, en la medida en que sean compatibles con lo aquí previsto, le serán asimismo de aplicación las especialidades previstas en la Disposición Adicional 8.ª de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal.

Estos créditos tendrán el rango que, de conformidad con lo previsto en la normativa concursal, corresponda por sus características a los créditos financieros, debiendo ostentar en todo caso al menos el mismo rango en orden de prelación a los derechos correspondientes a la parte del principal no avalado.

[ . . . ]

**Disposición adicional quinta.** *Aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*

La referencia al 30 de junio de 2023 efectuada en la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se entenderá hecha al 31 de diciembre de 2023.

[ . . . ]

**Disposición final sexta.** *Salvaguarda del rango de ciertas disposiciones reglamentarias.*

Las determinaciones incluidas en normas reglamentarias que son objeto de modificación por este real decreto-ley podrán ser modificadas por normas del rango reglamentario correspondiente a la norma en que figuran.

**Disposición final séptima.** *Títulos competenciales.*

El libro primero, las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera, la disposición transitoria primera y las disposiciones finales primera, segunda, tercera y cuarta se dictan al amparo de las competencias que el artículo 149.1. 6.ª y 7.ª de la Constitución Española atribuye en exclusiva al Estado en materia de legislación mercantil y de legislación laboral.

El libro segundo se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1. 7.ª y 18.ª de la Constitución Española, que atribuyen al Estado, respectivamente, la competencia exclusiva en materia de legislación laboral, sin perjuicio de su ejecución por los órganos de las comunidades autónomas; y para establecer las bases del régimen estatutario de los funcionarios.

El libro tercero se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1. 13.ª, 21.ª y 29.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; de transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una Comunidad Autónoma; de tráfico y circulación de vehículos a motor; y de seguridad pública; excepto el título III que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1. 6.ª 11.ª y 13.ª de la Constitución que atribuyen al Estado las competencias en materia de legislación mercantil, de bases de la ordenación de crédito y de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

El libro cuarto se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1. 6.ª, 7.ª, 11.ª,13.ª, 14.ª, 17.ª, 19.ª, 21.ª y 25.ª de la Constitución que atribuyen al Estado las competencias en materia de legislación mercantil; de legislación laboral; de bases de la ordenación de crédito; de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; de Hacienda general y deuda del Estado; de legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social, sin perjuicio de la ejecución de sus servicios por las Comunidades Autónomas; de pesca marítima, sin perjuicio de las competencias que en la ordenación del sector se atribuyan a las Comunidades Autónomas; de ferrocarriles y transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una Comunidad Autónoma y de bases del régimen minero y energético, respectivamente.

Lo dispuesto en el libro quinto se dicta al amparo de lo dispuesto en artículo 149.1. 6.ª, 7.ª, 11.ª, 13.ª, 14.ª, 17.ª, 18.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación mercantil; de legislación procesal; de legislación laboral; de bases de la ordenación de crédito, banca y seguros; de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; de Hacienda general y deuda del Estado; de legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social, sin perjuicio de la ejecución de sus servicios por las comunidades autónomas; bases del régimen estatutario de los funcionarios; de legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección y de bases del régimen minero y energético, respectivamente.

[ . . . ]

**Disposición final novena.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», excepto las previsiones del libro primero y del título VII del libro quinto, que entrarán en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», y las regulaciones del título III del libro tercero, que entrarán en vigor cuando se apruebe su desarrollo reglamentario.

**Información relacionada**

- El Real Decreto-ley 5 /2023, de 28 de junio, ha sido convalidado por Acuerdo de la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados, publicado por Resolución de 26 de julio de 2023. Ref. BOE-A-2023-17381

# § 60

## Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 310, de 28 de diciembre de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2023-26452

I

Desde la primavera de 2022 y hasta la fecha, se han aprobado un total de siete paquetes de medidas con la finalidad inicial de afrontar las consecuencias en España de la guerra en Ucrania, incluyendo medidas tanto normativas como no normativas, que se han ido adaptando a la evolución de la situación económica y social.

Así, se aprobó el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, que tenía como objetivos básicos la contención de los precios de la energía para todos los ciudadanos y empresas, el apoyo a los sectores más afectados y a los colectivos más vulnerables y el refuerzo de la estabilidad de precios. Entre las medidas adoptadas, cabe señalar la bajada de los impuestos en el ámbito eléctrico, una bonificación al precio de los carburantes, y un escudo social para apoyar especialmente a los colectivos más vulnerables, además de importantes ayudas a los sectores productivos más afectados por el alza de los precios de le energía, como el transporte, la agricultura y ganadería, la pesca, y las industrias electro y gas intensivas. Además, se adoptó un importante incremento de las prestaciones sociales (Ingreso Mínimo Vital y pensiones no contributivas) y otras medidas de protección para los colectivos más vulnerables.

Por su parte, el Real Decreto-ley 10/2022, de 13 de mayo, estableció un mecanismo de ajuste de costes de producción para la reducción del precio de la electricidad en el mercado mayorista, conocido como «mecanismo ibérico», que ha llevado a una importante reducción de los costes de la electricidad en España y Portugal, protegiendo a la economía y la sociedad de parte de los efectos de la guerra en este ámbito.

El mantenimiento del conflicto bélico y de sus efectos sobre el nivel general de precios llevó a que se aprobara un segundo paquete, mediante el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma. Mediante esta norma, no solo se prorrogaban las principales medidas temporales para reducir los precios de la energía, la inflación y proteger a los colectivos más

vulnerables, incluidas en el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, sino que, además, se incorporaron importantes medidas adicionales, como la congelación del precio de la bombona de butano, la subvención de hasta un 30 % de los títulos transporte multiviaje de transporte público o previsiones orientadas a incrementar el apoyo público al seguro agrario.

A su vez, el Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, adoptó un conjunto de medidas orientadas a promover el ahorro energético y contener la inflación, entre las que destacaba la gratuidad del transporte público de media distancia por ferrocarril y el incremento de la línea de ayudas directas para el transporte urbano y por carretera. Asimismo, mediante el Real Decreto-ley 17/2022, de 20 de septiembre, se acordó la bajada del IVA del gas natural.

El Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, incrementó este catálogo de medidas para reforzar el ahorro y preparar la economía española de cara al invierno. Entre estas medidas, cabe señalar la posibilidad de que las comunidades de vecinos pudieran acogerse a la tarifa de último recurso de gas natural.

Esos cinco primeros paquetes de medidas supusieron un importante esfuerzo fiscal que se cubrió sin menoscabo del cumplimiento de objetivos de reducción del déficit y la deuda pública y, lo más importante, tuvieron un efecto muy positivo sobre la evolución de la inflación y las principales variables económicas a lo largo de 2022. La inflación bajó cuatro puntos desde el pico del mes de julio, mientras que las medidas de apoyo a las familias de menor renta permitieron compensar unos 3,5 puntos porcentuales de poder adquisitivo, impidiendo un deterioro de los indicadores de desigualdad. El descenso que se registró desde el mes de agosto colocó la tasa de inflación española por debajo de la media de la zona euro, mientras que el mantenimiento de una senda de fuerte aumento de la actividad real y del empleo, el sector exterior y la reducción del déficit y la deuda públicos, evidenciaron la solidez de la economía española en este entorno exterior y energético tan complejo.

En los últimos meses de 2022 los precios energéticos se moderaron, siendo remplazados como factores de aumento del nivel general de precios por otros bienes fundamentales como los alimentos, las materias primas y los bienes intermedios. Este aumento de precios, que se explicó principalmente por el impacto de la guerra sobre cadenas de suministro y producción globales y por los aumentos previos del precio de la energía, fue especialmente relevante en los alimentos, existiendo productos de primera necesidad, como la harina, la mantequilla o el azúcar que experimentaron incrementos cercanos al 40 % interanual. Además, aunque también se moderó el precio del gas natural y los carburantes, persistieron importantes elementos que hacían pensar que su precio podía volver a incrementarse durante 2023. Con ese escenario resultó necesario seguir adoptando medidas para evitar que se produjera un efecto rebote de la inflación a la vez que se protegía a los colectivos más afectados y vulnerables, todo ello sin poner en riesgo el cumplimiento de los objetivos fiscales para 2023.

Para ello, mediante el Real Decreto-ley 20/2022 de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad, se adoptó un sexto paquete de medidas, movilizando unos 10.000 millones de euros de recursos públicos para articular la respuesta de política económica frente a la guerra de Ucrania a partir del 1 de enero de 2023, concentrando su actuación en los colectivos vulnerables al incremento en el precio de los alimentos y otros bienes de primera necesidad y en los sectores más afectados por la subida de la energía.

Como consecuencia de la duración de la guerra y de la persistencia de las presiones al alza sobre los precios de los alimentos, las materias primas y los bienes intermedios, algunas de las medidas puestas en marcha fueron prorrogadas y actualizadas mediante el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio.

En los últimos meses las presiones al alza sobre los precios de los alimentos, las materias primas y los bienes intermedios se han venido disipando y los mercados se han ido adaptando a la incertidumbre geopolítica persistente, lo que hace que las previsiones de evolución de precios para 2024 no sean pesimistas. No obstante, lo cierto es que la prolongación de la guerra en Ucrania y Rusia, la aparición de un nuevo conflicto entre Israel y Gaza y la posibilidad de una escalada en las tensiones geopolíticas siguen introduciendo un fuerte elemento de incertidumbre que hace que las previsiones puedan revertirse en

cualquier momento. Junto a esto, la retirada abrupta de las medidas hasta ahora aprobadas puede conllevar indeseados efectos rebote sobre los precios, con consecuencias indeseadas, especialmente sobre los colectivos más vulnerables.

En este contexto, con este real decreto-ley se opta, de forma prudente, por avanzar en la retirada gradual de las medidas hasta ahora adoptadas, evitando una evolución inesperada de los precios y protegiendo especialmente a los colectivos más vulnerables, pero sin poner en riesgo la sostenibilidad de las finanzas públicas y el cumplimiento de los objetivos de reducción del déficit y de la deuda pública.

II

Este real decreto-ley se estructura en una parte expositiva y una parte dispositiva que consta de seis títulos, conformados por 91 artículos, doce disposiciones adicionales, once disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, trece disposiciones finales y cinco anexos.

El título I está dedicado a las medidas en materia económica y se divide en cuatro capítulos. El primero de ellos se ocupa de las actuaciones urgentes en el régimen de compensaciones y comisiones de reembolso anticipado de operaciones hipotecarias a tipo de interés variable y de conversión a tipo de interés fijo.

Desde el segundo semestre del 2022 las condiciones monetarias y financieras prevalentes en España han cambiado drásticamente. En su reunión de julio de 2022 el Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo decidió elevar el tipo de interés de la facilidad marginal de depósito desde el -0,50 % vigente hasta ese momento al 0 %. Desde entonces, este tipo de interés ha seguido aumentando hasta el 4 % vigente desde septiembre de 2023, el ciclo de subidas mayor y más rápido de la historia del Banco Central Europeo. En total, el tipo de interés de la facilidad marginal de depósito ha aumentado en 450 puntos básicos, sustancialmente más de lo que se esperaba.

Este endurecimiento monetario se ha trasladado de manera asimétrica a las condiciones financieras a las que se enfrentan los hogares españoles. Por un lado, el incremento de los tipos de interés se traslada automáticamente a los tipos de interés en las hipotecas a tipo variable a medida que se actualiza el valor de la referencia (generalmente el Euribor a 12 meses). Esto ha dado lugar a un aumento generalizado de la carga financiera de los hogares, que en junio de 2023 se situó en promedio algo por encima del 25 % para el quintil de renta más bajo y ligeramente por debajo del 20 % para el quintil superior de renta, según el Informe de Estabilidad Financiera de otoño del Banco de España. Por otro lado, la remuneración de los depósitos, uno de los principales destinos de los ahorros de las familias, ha aumentado de manera lenta y en menor medida que en episodios anteriores de contracción monetaria. De nuevo de acuerdo con la información del Informe de Estabilidad Financiera de otoño del Banco de España, la tasa de traslación del incremento de los tipos de interés oficiales a la remuneración de los depósitos a la vista se estimaba en un 10 % hasta junio de 2023 y en un 50 % en los depósitos a plazo.

A pesar de este endurecimiento de las condiciones financieras, caracterizado por un aumento sustancial del coste de los préstamos ligados a la adquisición de la vivienda sin un incremento simétrico de la remuneración de los depósitos, los hogares españoles han mostrado una reseñable resistencia en el nuevo contexto. A ello han contribuido el crecimiento de la economía española y el buen comportamiento del mercado de trabajo, junto con el proceso de desendeudamiento de las familias durante la última década, que les ha permitido afrontar este nuevo ciclo financiero desde una posición de partida mucho más saneada. Como consecuencia, las tasas de dudosidad de los hogares se mantienen en niveles relativamente bajos y, de hecho, la ratio de dudosidad hipotecaria se redujo para todos los quintiles de renta entre diciembre de 2021 y junio de 2023, como ilustra el Informe de Estabilidad Financiera de otoño del Banco de España.

En el proceso de adaptación de los hogares a las nuevas condiciones financieras durante el último año debe destacarse el hito de la aprobación del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores

hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.

Por un lado, el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, reforzó los instrumentos preventivos a disposición de los hogares en riesgo de vulnerabilidad como consecuencia del aumento de tipos de interés, ampliando el Código de Buenas Prácticas aprobado mediante el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 marzo, y creando un nuevo Código de Buenas Prácticas con carácter temporal.

Por otro lado, el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, para los préstamos a tipo variable, con independencia de su fecha de su formalización, suspendió el potencial cobro de las comisiones y compensaciones por amortización anticipada o paso a tipo fijo, con el objetivo de abaratar y facilitar los ajustes en las condiciones de los préstamos hipotecarios ante la nueva situación financiera. Con datos del Instituto Nacional de Estadísticas acumulados hasta septiembre de 2023, el número de cancelaciones registrales (correlacionadas con las amortizaciones naturales y anticipadas de préstamos hipotecarios) aumentó un 11 %, el de subrogaciones un 11 % y el de novaciones se redujo un 18 %. Dentro del total de modificaciones contractuales observadas en 2023 (unas 100.000 en total), el 38 % incorporaban cambios en el tipo de interés y se observó un flujo neto de unas 10.000 operaciones de transformaciones de tipo variable en fijo. Además, en el primer semestre de 2023, se amortizó el 6 % del saldo de las hipotecas vivas, un punto porcentual más que durante el mismo periodo de 2022, de acuerdo con el Banco de España. Este mayor importe de deuda amortizada, impulsada por los incentivos generados por el aumento de los tipos de interés de los préstamos a tipo variable y por la remuneración contenida de los depósitos, se habría beneficiado potencialmente de la suspensión del cobro de comisiones de amortización anticipada. La expectativa de que se mantenga el endurecimiento de las condiciones financieras durante algún tiempo aconseja extender estas medidas hasta el 31 de diciembre de 2024, de modo que los hogares cuenten con la mayor flexibilidad posible al menor coste para adaptar las condiciones de su endeudamiento.

Adicionalmente, resulta conveniente modificar el régimen de limitación de las comisiones de reembolso para las amortizaciones subrogatorias y de novación previsto en el apartado 6 del artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, inicialmente de aplicación a todas aquellas operaciones de crédito inmobiliario que, con independencia de la fecha de su formalización, fueran objeto de subrogación o novación para pasar de tipo de interés variable a tipo de interés fijo, para extender el régimen a los casos en los que la operación resultante tenga un tipo de interés fijo durante un periodo inicial de, al menos, tres años. Se trata de dar cabida a uno de los productos más frecuentemente ofertados en la actualidad: a septiembre de 2023 las operaciones «a tipo mixto», esto es, con tipo inicial fijado entre 1 y 10 años, representan el 42 % de las nuevas hipotecas. La extensión de la suspensión del potencial cobro de compensaciones y comisiones recogido en la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, se aplica también a este nuevo supuesto.

En segundo lugar, el capítulo II modifica, por un lado, el título y el apartado 1 del artículo 35 del Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, en relación a los gastos y comisiones por servicios de pago percibidas por los proveedores de servicios de pago. En ese sentido, el profundo proceso de innovación y adaptación tecnológica de los medios de pago en los últimos años se ha realizado sin menoscabo de la importancia relativa que el efectivo sigue teniendo en España para determinados sectores de la sociedad.

Así, en los últimos años se ha acelerado la reducción del uso del efectivo como medio de pago, en especial tras la irrupción de la pandemia causada por el COVID-19, que ha intensificado el proceso de digitalización de la economía. Sin embargo, los pagos en comercios físicos se siguen realizando mayoritariamente en efectivo, si bien con una disminución de su uso con respecto a 2019. Así, conforme a la información facilitada por el Banco Central Europeo y por el Banco de España, el porcentaje de compras con efectivo se sitúa en el 66 % en 2022, frente al 83 % anterior a la pandemia, siendo, no obstante, uno de los usos de efectivo más elevados entre los países de la zona euro. Por otro lado, atendiendo a las características sociodemográficas de la población, podemos observar que las personas de mayor edad utilizan el efectivo con más intensidad. En concreto, los mayores de 65 años realizan aproximadamente el 74 % de sus pagos en comercios físicos

en efectivo, mientras que entre los menores de 40 años este porcentaje disminuye hasta casi el 60 %.

Por otra parte, el informe de seguimiento sobre la accesibilidad presencial a los servicios bancarios en España de 2023 del Banco de España identifica determinados colectivos que podrían considerarse en situación de vulnerabilidad en términos de acceso al efectivo. Entre dichos colectivos se encuentran aquellos de edades avanzadas o bajas capacidades digitales. Es crucial, por tanto, asegurar un adecuado acceso al efectivo a los colectivos más vulnerables, eliminando barreras y promoviendo medidas para facilitar su acceso al mismo.

Para ello, se modifica el artículo 35 del Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, acogiendo en la normativa de servicios de pago el principio de que el cobro de comisiones o la repercusión de gastos deben responder a servicios efectivamente prestados o gastos habidos, y limitando la posibilidad del cobro de comisiones por el servicio de retirada de efectivo por ventanilla para colectivos vulnerables. A tal efecto, se consideran como vulnerables los mayores de 65 años y aquellas personas con alguna discapacidad reconocida igual o superior al 33 por ciento.

Por otro lado, se introduce el refuerzo necesario del marco aplicable para que todos los agentes relevantes del sistema de pagos gestionen el riesgo operacional adecuadamente, evitando incidencias que perjudiquen la confianza de los ciudadanos en dicho sistema.

El sistema de pagos es esencial para nuestra economía y nuestra sociedad. Entendido en sentido amplio, un sistema de pagos eficiente y confiable es indispensable para cumplir dos objetivos. En primer lugar, para garantizar que los flujos de liquidez entre los distintos agentes económicos pueden trasladarse e intercambiarse entre ellos sin fallos ni demoras indebidas, contribuyendo así al desarrollo económico y la generación de riqueza. En segundo lugar, para garantizar el bienestar de las personas, que interactúan permanentemente con el sistema de pagos, con mayor o menor intensidad, en sus distintas facetas de trabajadores, emprendedores, consumidores o clientes. Incidencias como las que han ocurrido recientemente, imposibilitando durante un tiempo la utilización de tarjetas de pago o la utilización de otras soluciones de pago digitalizadas, deben evitarse, ya que la confianza de los ciudadanos en el buen funcionamiento de los sistemas de pagos es, como hemos mencionado, esencial para nuestra economía y para el bienestar social. La prevención y minimización de las incidencias tecnológicas en los sistemas de pagos es especialmente relevante en el contexto actual que estamos viviendo de transformación digital de nuestra economía.

El sistema de pagos en sentido amplio está formado por múltiples agentes, cada vez más diversos y especializados. Junto con los proveedores de servicios de pago, que son, principalmente, las entidades de crédito, las entidades de pago y las entidades de dinero electrónico; existen distintas entidades que desempeñan diversas funciones en la cadena de valor de la prestación de servicios de pago, desde la emisión de un instrumento de pago, hasta su compensación y liquidación. Cabe destacar a continuación algunas de esas entidades.

En primer lugar, los operadores de sistemas de pago en sentido estricto, los cuales se definen como aquellos sistemas de transferencias de fondos regulados por disposiciones formales y normalizadas, y dotados de normas comunes para el tratamiento, compensación y liquidación de operaciones de pago entre los participantes. Existen a su vez sistemas de pago mayoristas, para los pagos de las entidades financieras entre sí, y sistemas de pago minoristas para distintas tipologías de medios de pago (como tarjetas o pagos cuenta a cuenta).

En segundo lugar, los operadores de esquemas de pago, que gestionan un conjunto único de disposiciones y normas para la ejecución de operaciones de pago, y que es independiente de cualquier infraestructura o sistema de pago en que se sustente su aplicación, como por ejemplo los esquemas de la zona única de pagos en euros (SEPA, por sus siglas en inglés) para transferencias y adeudos o los esquemas de tarjetas de pago cuatripartitos o tripartitos. En ocasiones, un grupo empresarial que cuenta con un operador de sistemas de pago presta a su vez servicios de esquema o de procesamiento.

En tercer lugar, los operadores de acuerdos de pago electrónico, que desarrollan soluciones de pago que añaden funcionalidades operativas a los servicios de pago, como las carteras digitales.

En cuarto lugar, los procesadores de pagos, que son empresas de naturaleza tecnológica que prestan servicios de transmisión, gestión y procesamiento de órdenes de pago ya sea a proveedores de servicios de pago, a otros procesadores o a sistemas de pago en sentido estricto.

Por último, existen otra serie de entidades que prestan servicios técnicos y tecnológicos a los intervinientes en la cadena de valor de la prestación de servicios de pago, entre los que se incluyen los servicios de pasarela de pago, los servicios de protección de la privacidad, la autenticación de datos y entidades, el suministro de tecnologías de la información y de redes de comunicación o el suministro y el mantenimiento de interfaces orientadas al consumidor utilizadas para recopilar información sobre pagos, incluidos los terminales y dispositivos utilizados para los servicios de pago.

El ordenamiento jurídico europeo ha armonizado parte de las normas aplicables a algunos de estos agentes. Sin ánimo de exhaustividad, destacan la Directiva 98/26/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 1998, sobre la firmeza de la liquidación en los sistemas de pagos y de liquidación de valores; el Reglamento (UE) 260/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2012, por el que se establecen requisitos técnicos y empresariales para las transferencias y los adeudos domiciliados en euros; el Reglamento (UE) 2015/751 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2015, sobre las tasas de intercambio aplicadas a las operaciones de pago con tarjeta o la Directiva (UE) 2015/2366 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, sobre servicios de pago en el mercado interior. Estas normas cuentan con su régimen de infracciones y sanciones.

Para conseguir el objetivo descrito de evitar incidencias en el sistema, se aplican a los operadores de sistemas de pago, a los operadores de esquemas de pago, a los operadores de acuerdos de pago electrónico, a los procesadores de pagos y a otros proveedores de servicios tecnológicos o técnicos determinadas obligaciones y requerimientos del Reglamento (UE) 2022/2554 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de diciembre de 2022 sobre la resiliencia operativa digital del sector financiero (Reglamento DORA). Este Reglamento europeo tiene como objeto lograr un elevado nivel común de resiliencia operativa digital, y establece requisitos uniformes relativos a la seguridad de las redes y los sistemas de información que sustentan los procesos empresariales de las entidades financieras. Las entidades de crédito, las entidades de pago o las entidades de dinero electrónico están sujetas a este Reglamento, que será plenamente exigible a partir del 17 de enero de 2025. El propio Reglamento, en su considerando 104, reconoce que «los Estados miembros (…) podrán inspirarse en los requisitos de resiliencia operativa digital establecidos en el presente Reglamento al aplicar normas a los operadores de sistemas de pago y a las entidades de procesamiento en sus propias jurisdicciones».

Mediante este real decreto-ley se ampliarán los sujetos obligados en el ámbito de los pagos, exigiéndoseles en particular el cumplimiento de las medidas recogidas en el Capítulo II del Reglamento DORA que se refieren a la adecuada gestión del riesgo relacionado con las tecnologías de la información y de la comunicación (TIC). Entre otras obligaciones, tendrán que identificar todas las fuentes de riesgo relacionado con las TIC, detectar rápidamente las actividades anómalas, los problemas de rendimiento de las redes de TIC y los incidentes relacionados con las TIC, disponer de políticas y procedimientos de respaldo y procedimientos y métodos de restablecimiento y recuperación o disponer de planes de comunicación de crisis. Desde la entrada en vigor de este real decreto-ley las entidades tendrán que implementar las medidas necesarias para cumplir con las nuevas obligaciones y, desde el 17 de enero de 2025, los incumplimientos de dichas obligaciones serán sancionables por el Banco de España.

No obstante, en virtud del principio de primacía del ordenamiento jurídico europeo, aquellos sistemas de pago considerados de importancia sistémica por parte del Banco Central Europeo, en virtud del Reglamento (UE) 795/2014 del Banco Central Europeo, de 3 de julio de 2014, sobre los requisitos de vigilancia de los sistemas de pago de importancia sistémica, deben exceptuarse del presente real decreto-ley, al contar con un régimen de incumplimientos y sanciones en el citado Reglamento.

A continuación, el capítulo III crea el Fondo de Coinversión, F.C.P.J., («FOCO» o «Fondo») fondo carente de personalidad jurídica, adscrito al Ministerio de Economía,

Comercio y Empresa a través de la Secretaría de Estado de Comercio. Es necesario recordar que la economía española se enfrenta actualmente, como el resto de países europeos, a importantes desafíos de escala global. Las tensiones geopolíticas, la retirada generalizada de políticas monetarias expansivas o la creciente relevancia de la sostenibilidad en la agenda internacional, entre otros factores, pueden suponer un riesgo para la competitividad de determinadas actividades económicas y, a la vez, generan oportunidades en otros sectores. En consecuencia, resulta necesario y urgente impulsar la transformación del modelo productivo español para preservar la integración de las empresas españolas en las cadenas globales de valor y, de esta forma, reforzar la competitividad y la resiliencia de la economía española.

El programa NextGenerationEU, aprobado por el Consejo Europeo el 21 de junio de 2020, favorece la transformación de los modelos productivos de los Estados miembros de la Unión Europea, incluido el español, al poner a su disposición un volumen de recursos financieros comunitarios sin precedentes para hacer frente a la recuperación de la crisis causada por la COVID-19.

No obstante, los recursos de naturaleza pública, tanto nacionales como europeos, no son suficientes para atender las significativas necesidades de financiación asociadas a las inversiones que promuevan la modernización del tejido productivo nacional y, por tanto, deben ser necesariamente complementados con la movilización de fondos de terceros. De este modo, la atracción de inversión extranjera constituye un elemento decisivo para reforzar la competitividad de la economía española, siempre velando, al mismo tiempo, por la adecuada preservación de la autonomía estratégica.

Con el objetivo de atraer la inversión exterior e impulsar la modernización productiva, el crecimiento sostenible y la transición ecológica y digital de la economía española, el presente real decreto-ley contempla la creación de este Fondo de Coinversión, F.C.P.J. («FOCO» o «Fondo»), fondo carente de personalidad jurídica y de vigencia indefinida, y dotado inicialmente con hasta 2.000 millones de euros.

FOCO está orientado a la coinversión del Estado español en empresas elegibles, existentes o de nueva creación, con sede social en la Unión Europea y con centro de trabajo en España, junto con inversores extranjeros, tales como fondos soberanos, otros inversores institucionales extranjeros públicos o privados, o sociedades no financieras, entre otros. Las inversiones se realizarán bajo criterios de rentabilidad y riesgo de mercado y se dirigirán a empresas que desarrollen modelos de negocio alineados con los principios de fortalecimiento del crecimiento potencial de la economía española y la creación de empleo, el impulso de la inversión pública y privada, la modernización del tejido productivo, la aceleración de la doble transición ecológica y digital y el refuerzo de la resiliencia social y económica del país. Su diseño permitirá dotar a la aportación presupuestaria del Estado español de un efecto multiplicador, al exigir la participación de terceros inversores en proyectos que favorezcan el desarrollo sostenible de la economía española. FOCO podrá realizar inversiones en empresas elegibles de forma directa y también de forma indirecta, como por ejemplo a través de aportaciones a fondos de inversión, nacionales o internacionales, que movilicen recursos de inversores extranjeros, entre otros.

La gestión del Fondo corresponderá a la Compañía Española de Financiación del Desarrollo, COFIDES, SA, S.M.E. («COFIDES» o «Gestora»), sociedad mercantil estatal con capital público-privado, cuya experiencia en la gestión de otros fondos del Estado, también carentes de personalidad jurídica, la convierte en la entidad idónea para canalizar los recursos de FOCO.

El capítulo IV regula las aportaciones al Fondo de Resiliencia Autonómica y al instrumento financiero InvestEU. Debe recordarse que el 16 de octubre de 2023, el Consejo de la Unión Europea aprobó la propuesta de la Comisión para modificar el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia de España. La propuesta incluye instrumentos financieros gestionados por el Grupo del Banco Europeo de Inversiones (BEI), el «Fondo de Resiliencia Autonómica», para financiar inversiones sostenibles en las Comunidades Autónomas en 7 áreas prioritarias (viviendas sociales y asequibles y regeneración urbana; transporte sostenible; competitividad industrial y de las PYME; investigación, desarrollo e innovación; un turismo sostenible; economía asistencial; gestión del agua y de los residuos; y la transición energética).

El importe recogido en la adenda del Plan de Recuperación y Resiliencia es de hasta 20.000 millones de euros que tienen que ser invertidos a través de (i) una línea pública directa de hasta 3.500 millones de euros; (ii) otras líneas dirigidas a entidades privadas o entidades públicas que se dedican a actividades similares con inversiones de hasta 16.000 millones de euros y (iii) una aportación al compartimento de los Estados miembros de InvestEU de hasta 500 millones de euros.

El Grupo Banco Europeo de Inversiones, formado por el Banco Europeo de Inversiones y el Fondo Europeo de Inversiones, gestionará el Mecanismo en calidad de entidad ejecutora. La Decisión de Ejecución del Consejo también establece como primer hito del instrumento la Entrada en vigor del Acuerdo de Ejecución entre España y el Grupo Banco Europeo de Inversiones antes del final de 2023. Además, esta Decisión define unos plazos estrictos para la implementación del instrumento, lo que hace necesario la firma de los acuerdos con el Grupo Banco Europeo de Inversiones lo antes posible para avanzar en la ejecución de los instrumentos.

Según recoge el Reglamento (UE) 2021/523 del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de marzo de 2021, por el que se establece el Programa InvestEU y se modifica el Reglamento (UE) 2015/101, para hacer efectiva la aportación al Compartimento de los Estados miembros de InvestEU, tendrá que celebrarse un convenio de contribución entre el Reino de España y la Comisión. Estos fondos serán utilizados por el Fondo Europeo de Inversiones para otorgar garantías a intermediarios financieros que permitan aumentar el crédito a pymes, midcaps y hogares.

Para el resto de los instrumentos, el Grupo del Banco Europeo de Inversiones ha propuesto poner en marcha el mandato mediante un enfoque por fases, firmándose en una primera fase un Acuerdo de Implementación paraguas tripartito entre el Banco Europeo de Inversiones, el Fondo Europeo de Inversiones y el Reino de España que establezca las cuestiones horizontales comunes a los diferentes instrumentos. A este Acuerdo paraguas se añadirían Acuerdos de Instrumento, uno por cada uno de los instrumentos que se pondrán en marcha.

Se han acordado con el Grupo del Banco Europeo de Inversiones los siguientes instrumentos, que contarán con sus respectivos acuerdos de financiación:

a) Un instrumento directo de cofinanciación, gestionado por el Banco Europeo de Inversiones. Este instrumento se utilizará para invertir en grandes proyectos, tanto públicos como privados, en un gran número de sectores. El Banco Europeo de Inversiones cofinanciará además los proyectos con sus recursos propios siguiendo sus políticas habituales.

b) Un instrumento intermediado para la financiación de proyectos de desarrollo urbano y turismo sostenibles, gestionado también por el Banco Europeo de Inversiones. Los recursos se canalizarán a los beneficiarios finales (entidades privadas o públicas en ámbitos similares) a través de intermediarios financieros seleccionados y supervisados por el Banco Europeo de Inversiones. Se delegará en los intermediarios financieros la selección, financiación y gestión de los proyectos de inversión, que tienen que ser compatibles con las reglas de elegibilidad del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

c) Un instrumento de crédito privado senior («Senior private credit») gestionado por el Fondo Europeo de Inversiones. Se trata de un instrumento intermediado para proveer de financiación alternativa (no bancaria) a pymes y midcaps. Con este instrumento, el Fondo Europeo de Inversiones tomará participaciones en el capital de fondos de deuda.

d) Instrumentos de titulización («Asset Backed Securities»), con o sin fondeo. Sería un instrumento gestionado por el Fondo Europeo de Inversiones. Se garantizará una cartera ya existente de préstamos de un intermediario financiero, a condición de que éste genere una nueva cartera elegible de préstamos a pymes, midcaps y hogares/particulares.

En todos los instrumentos el Grupo Banco Europeo de Inversiones estaría gestionando los fondos por cuenta y riesgo de España, a cambio de unas comisiones que están siendo negociadas. En distintos instrumentos, el Grupo Banco Europeo de Inversiones coinvertirá sus propios recursos, en algunos casos en condiciones pari-passu y en otras ocasiones en condiciones distintas.

Para que el Banco Europeo de Inversiones pueda llevar a cabo estas inversiones, este real decreto-ley autoriza el pago al Grupo Banco Europeo de Inversiones para la puesta en marcha de dichos instrumentos por un importe máximo de 19.500.000.000 de euros, a lo largo de todo el periodo de vigencia del Fondo, será desarrollado en varias fases para las que se suscribirán los sucesivos acuerdos con el Grupo BEI.

Adicionalmente, este real decreto-ley autoriza a España a realizar una aportación a la Comisión Europea de hasta 500.000.000 de euros para la creación de un Compartimento de España dentro del instrumento InvestEU y el otorgamiento de una contragarantía adicional a la Comisión de hasta 120.000.000 de euros para cubrir pasivos contingentes adicionales resultantes de las garantías que otorgará la Comisión al Fondo Europeo de Inversiones.

III

El título II está dividido en dos capítulos dedicados, respectivamente, a las medidas fiscales y relativas a la financiación local. En el primer caso, se establece la prórroga de medidas de naturaleza tributaria que, de no ser adoptadas, decaerían a 31 de diciembre de este año, con el consiguiente perjuicio para los colectivos de contribuyentes que vienen beneficiándose de ellas, sin que se haya producido un cambio significativo en las condiciones en que se adoptaron originariamente que lo justificara. La prórroga de medidas puede ser total o parcial, según lo aconseja en cada caso la situación actual, y también puede venir motivada por la necesidad de garantizar, en los ejercicios 2024 y siguientes, los recursos económicos que ha sido posible obtener desde su adopción original, y con ello, el margen de recaudación necesario para financiar el gasto público. Por otro lado, se adoptan otro tipo de medidas fiscales de urgente adopción, orientadas bien a garantizar la consolidación de las finanzas públicas, bien a garantizar la seguridad jurídica en la tributación, evitar vacíos normativos y dar cumplimiento a previsiones de actualización de determinados índices, procurar la máxima eficiencia en la actuación de la administración, o aprovechar las ventajas que para España supone el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en el marco socioeconómico actual.

En lo que respecta al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se establece un marco normativo estable que permita a los pequeños autónomos continuar aplicando el método de estimación objetiva para el cálculo del rendimiento neto de su actividad económica evitando, además, un incremento en sus obligaciones formales y de facturación, de manera que se prorrogan para el período impositivo 2024 los límites cuantitativos que delimitan en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas el ámbito de aplicación del método de estimación objetiva, con excepción de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, que tienen su propio límite cuantitativo por volumen de ingresos. A semejanza de esta medida, se prorrogan para el período impositivo 2024 los límites para la aplicación del régimen simplificado y el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca, en el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Asimismo, con la finalidad de mejorar la eficiencia energética de viviendas se amplía un año más el ámbito temporal de aplicación de la deducción prevista al efecto en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. De esta forma, se dispone de un mayor plazo para poder acometer tales obras que permiten reducir el consumo de energía primaria no renovable o la demanda de calefacción o de refrigeración de las mismas. Esta medida es coherente con las previsiones del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y su Adenda.

Por otro lado, se modifica el apartado nueve del artículo 3 de la Ley 38/2022, de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, y se modifican determinadas normas tributarias, a fin de extender el mínimo exento de 700.000 euros a todos los sujetos pasivos del impuesto, con independencia de que sean o no residentes en España.

En cuanto al Impuesto sobre Sociedades, se prorroga la medida contenida en la disposición adicional decimoséptima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, inicialmente prevista para las inversiones realizadas en 2023, por la que los contribuyentes podían amortizar libremente las inversiones efectuadas en instalaciones destinadas al autoconsumo de energía eléctrica, así como aquellas instalaciones para uso

térmico de consumo propio, siempre que utilizasen energía procedente de fuentes renovables y sustituyesen instalaciones que utilizasen energía procedente de fuentes no renovables fósiles y cuya entrada en funcionamiento se hubiera producido en el año 2023, todo ello condicionado al cumplimiento de un requisito de mantenimiento de plantilla. No obstante, con esta modificación, la libertad de amortización prevista en la referida disposición adicional se prorroga un año más, por lo que la entrada en funcionamiento de las referidas inversiones podrá realizarse en 2024.

El objetivo de esta medida es promover el desplazamiento de los combustibles fósiles por energías renovables producidas de forma autóctona para contribuir a la mejora de la competitividad de las empresas españolas, la lucha contra el cambio climático y la mejora de la seguridad energética del país. Todo esto alineado con las políticas nacionales y europeas de mejora de la seguridad de suministro y de lucha contra el cambio climático, entre las que destacan el «Plan + seguridad para tu energía (+SE)», aprobado en Consejo de Ministros el 11 de octubre de 2022, y el Plan REPowerEU presentado por la Comisión Europea el 18 de mayo de 2022 para dar respuesta a la crisis energética a raíz de la invasión de Ucrania por parte de Rusia.

En cuanto al Impuesto sobre el Valor Añadido, a semejanza de la medida adoptada en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se consolida el marco que viene permitiendo a los pequeños empresarios aplicar los regímenes especiales simplificado y de la agricultura, ganadería y pesca, evitando, además, un incremento en sus obligaciones formales y de facturación, mediante la prórroga para el año 2024 de los límites cuantitativos que delimitan en el citado Impuesto el ámbito de aplicación de los regímenes especiales simplificado y de la agricultura, ganadería y pesca.

También se prorroga, durante el primer semestre de 2024, la aplicación en el Impuesto sobre el Valor Añadido del tipo impositivo del 0 por ciento que recae sobre los productos básicos de alimentación, así como la del 5 por ciento con que resultan gravados los aceites de oliva y de semillas y las pastas alimenticias, para contribuir a la reducción del precio final de estos alimentos.

Así, se incluye un artículo que dé continuidad durante seis meses a la reducción del IVA establecida en el artículo 72 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, cuya vigencia finaliza el 31 de diciembre de 2023.

En efecto, mediante el Real Decreto-ley 20/2022 de 27 de diciembre, se adoptó un sexto paquete de medidas, movilizando unos 10.000 millones de euros de recursos públicos para articular la respuesta de política económica frente a la guerra de Ucrania a partir del 1 de enero de 2023, concentrando su actuación en los colectivos vulnerables al incremento en el precio de los alimentos y otros bienes de primera necesidad y en los sectores más afectados por la subida de la energía. Estas medidas ampliaron su vigencia por medio del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio.

No obstante, al igual que ocurría en la fecha en la que se aprobó este último real decreto-ley, la incertidumbre ligada a la duración de la guerra y a la persistencia de las presiones al alza sobre los precios de los alimentos, las materias primas y los bienes intermedios, sigue afectando en la actualidad al conjunto de la economía europea y mundial, por lo que se hace necesario proceder a la prórroga de alguna de las medidas puestas en marcha hasta la fecha, en especial aquellas con las que se pretende proteger a los colectivos más afectados y vulnerables.

Esta medida aborda un elemento esencial de política económica que parte de la asunción de que, si bien la inflación subyacente ha tenido un comportamiento positivo, con tendencia a la baja en los últimos meses, la tasa anual de inflación de los alimentos y bebidas no alcohólicas se mantiene aún en cifras de un orden tres veces superior a la de la inflación general, alcanzando +9,5 % en octubre de 2023. En consecuencia, con objeto de favorecer una evolución positiva de la inflación de los alimentos en los próximos meses y su consecuente impacto positivo en la población española, y en especial en personas más desfavorecidas, se propone una rebaja del IVA de determinados alimentos hasta el 30 de junio de 2024.

De esta manera, aunque las medidas adoptadas por el Gobierno están consiguiendo la paulatina desaceleración de la inflación, el alza de los precios de los alimentos está reduciendo el poder adquisitivo de las familias, por lo que resulta imprescindible prorrogar,

ante su inminente vencimiento el próximo 31 de diciembre, la reducción de los tipos impositivos del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Precisamente con la intención de contener los precios y apoyar a los ciudadanos más afectados también en el ámbito de la energía, este Real Decreto-ley incluye también la prórroga de la aplicación de tipos impositivos reducidos a determinados suministros de energía eléctrica y al gas natural. No obstante, teniendo en cuenta la evolución del precio de los productos energéticos en los mercados internacionales y la incidencia de las medidas puestas en marcha por el Gobierno para su contención en el mercado nacional, será de aplicación desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 el tipo reducido del 10 por ciento del IVA que recae sobre todos los componentes de la factura de las entregas de electricidad, en lugar del tipo del 5 por ciento aplicable hasta 31 de diciembre de 2023. También será de aplicación el tipo reducido del 10 por ciento a las entregas de gas natural desde el 1 de enero hasta el 31 de marzo de 2024. De esta forma, se garantiza el objetivo de mantener una reducción significativa de la factura de productos energéticos de los hogares, en particular durante el periodo invernal, mientras se avanza en la normalización de los precios de mercado y en la paulatina retirada de las ayudas ante la necesaria consolidación de las finanzas públicas.

La prórroga en la reducción impositiva también se aplicará a pellets, briquetas y leña, sustitutivos ecológicos del gas natural procedentes de biomasa y destinados a sistemas de calefacción, que pasan a tributar al tipo reducido del 10 por ciento desde el 1 de enero hasta el 30 de junio de 2024.

Viene al caso recordar que, desde finales de 2020 y, más intensamente, marzo de 2021, el precio del mercado mayorista de la electricidad en España estaba marcando precios inusualmente altos, por lo que mediante el Real Decreto-ley 12/2021, de 24 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito de la fiscalidad energética y en materia de generación de energía, y sobre gestión del canon de regulación y de la tarifa de utilización del agua, se suspendió el Impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica durante el tercer trimestre del 2021.

Esta medida tenía por objeto compensar los mayores costes que estaban soportando determinadas empresas productoras de electricidad debido a la evolución del precio del gas natural y de los derechos de emisión del $CO_2$.

Por lo que al reducir uno de los costes operativos como es el Impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica, se consideraba que dichas empresas podrían ofertar precios más competitivos de la electricidad en el mercado eléctrico.

La suspensión del Impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica se ha venido prorrogando hasta el 31 de diciembre de 2023.

Sin embargo, durante los últimos meses el precio de la electricidad se ha reducido considerablemente, lo que indica una normalización en el mercado eléctrico. Por consiguiente, se considera preciso ir atenuando la medida excepcional que se adoptó mediante el citado Real Decreto-ley 12/2021, de 24 de junio, en el ámbito del Impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica. Como consecuencia, para el ejercicio 2024 la base imponible del Impuesto sobre el valor de la producción de energía eléctrica estará constituida por el importe total que corresponda percibir al contribuyente por la producción e incorporación al sistema eléctrico de energía eléctrica, medida en barras de central, por cada instalación, en el período impositivo minorada en la mitad de las retribuciones correspondientes a la electricidad incorporada al sistema durante el primer trimestre natural, y minorada en una cuarta parte de las retribuciones correspondientes a la electricidad incorporada al sistema durante el segundo trimestre natural.

También mediante el Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, de medidas urgentes para mitigar el impacto de la escalada de precios del gas natural en los mercados minoristas de gas y electricidad, con efectos desde el 15 de septiembre de 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2021, el tipo impositivo del Impuesto Especial sobre la Electricidad se fijó en el 0,5 por ciento, con el objeto de paliar los elevados precios de la electricidad que se estaban produciendo en el mercado mayorista como consecuencia de la alta cotización del gas natural en los mercados internacionales.

Asimismo, dicha medida se ha venido prorrogando también hasta el 31 de diciembre de 2023.

Por las mismas razones, se considera preciso ir atenuando la medida excepcional que se adoptó mediante el citado Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, en el ámbito del Impuesto Especial sobre la Electricidad. Como consecuencia, durante el primer trimestre el 2024 el tipo impositivo del Impuesto Especial sobre la Electricidad se fija en el 2,5 por ciento y durante el segundo trimestre en el 3,8 por ciento. En todo caso, se deben respetar los tipos impositivos mínimos exigidos por la Directiva 2003/96/CE del Consejo, de 27 de octubre de 2003, por la que se reestructura el régimen comunitario de imposición de los productos energéticos y de la electricidad.

Por otro lado, y para cerrar el capítulo I de este título, la norma contiene la actualización prevista en el artículo 107.4. del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, de los importes de los coeficientes máximos a aplicar para la determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Esta previsión de actualización de importes está habilitada por la normativa propia del impuesto, ya se realizó en el ejercicio pasado mediante la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio 2023, y sus efectos desde el 1 de enero del ejercicio en el que los mismos deben tener efectos para la determinación de la base imponible del impuesto a la fecha de devengo correspondiente, garantiza que no haya distorsiones en la aplicación de los criterios recogidos en la normativa del impuesto para la determinación de la base de tributación.

El capítulo II, en materia de financiación, incluye los preceptos necesarios para la mejor aplicación de los modelos de participación de las entidades locales en tributos del Estado en un contexto de prórroga de los Presupuestos Generales del Estado. Dichos preceptos afectan a la revisión cuatrienal de los ámbitos subjetivos de aplicación de aquellos modelos, que, con arreglo al texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se tiene que aplicar en 2024, y a las reglas que deben regir las entregas a cuenta de este año; así como a la actualización de los valores de los criterios de distribución de estas entregas y a la determinación de los criterios que permitan calcular el índice de evolución de los ingresos tributarios del Estado al objeto de proceder a la liquidación definitiva de las entregas transferidas en el año 2022.

IV

El título III está dedicado a la energía, y se compone de cuatro capítulos; siendo varias las novedades regulatorias que se incorporan.

Comenzando por el capítulo I, recoge las medidas para la incorporación ordenada de las instalaciones de producción de origen renovable en el sistema eléctrico. En efecto, por un lado, en la actualidad existe un importante contingente de proyectos renovables acumulados en torno a unos mismos hitos regulados en el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica, obligando a los promotores a concentrar su desarrollo y ejecución en un periodo de tiempo ajustado.

Por otro lado, y como se ha señalado en otras ocasiones, la fuerte aceleración de la electrificación de la economía a nivel mundial y a nivel nacional está tensionando la cadena de suministro y construcción, lo que se está traduciendo en efectos indeseados como son el alargamiento de los plazos de entrega, la dificultad para encontrar proveedores de bienes de equipo e instaladores lo que conlleva importaciones de lugares más lejanos, instalación de equipos de menor calidad, incremento de precios o incrementos de la huella de carbono de las plantas de producción.

Esto resulta especialmente relevante en un momento en el que la Unión Europea está trabajando en recuperar y potenciar las cadenas de valor de todas sus industrias asociadas a la transición energética, a través de iniciativas como la Ley sobre la industria de cero emisiones netas (NZIA).

Por otra parte, el elevado volumen de proyectos que se están desarrollando conjuntamente supone una serie de retos y oportunidades no solo desde la óptica de la construcción de los mismos y desde la de su contribución a minorar precios de energía y de emisiones de gases de efectos invernadero, sino que son un verdadero reto de diseño y sucesivos rediseños para lograr una adecuada coordinación entre todos ellos desde la óptica

ambiental y sustantiva con el fin de minimizar sus impactos ambientales y sociales. Esto último ha supuesto la necesidad de realizar sucesivas modificaciones por parte de los promotores para coordinar y compactar evacuaciones y para encajar en el territorio los parques generadores, lo que a su vez se traduce en la necesidad de nuevas tramitaciones al provocar nuevas afecciones. Si bien esto aporta ventajas evidentes a la sociedad, supone obviamente la necesidad de acometer nuevos procesos de información pública y consultas a organismos, lo que necesariamente requiere de más tiempo. Así, nos encontramos con que para lograr una mejor imbricación de los proyectos en el territorio se requiere algo más de tiempo, el cual en algunos casos es escaso ante el inminente vencimiento del hito de obtención de autorización administrativa de construcción para un elevado contingente de proyectos.

En la actualidad, de acuerdo con el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, y el artículo 185 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, el plazo máximo para acreditar el hito de la autorización administrativa de construcción se encuentra fijado en cuarenta y tres meses. Se aumenta este plazo en seis meses más, hasta alcanzar los cuarenta y nueve meses.

También se posibilita que aquellos promotores que quieran prolongar el plazo para obtener la autorización administrativa de explotación puedan hacerlo de forma voluntaria, hasta un máximo de ocho años, e indicando el semestre en el que va a entrar en servicio su instalación, siendo esta fecha vinculante.

De esta manera, se espera una entrada escalonada de toda la potencia renovable que está prevista en los próximos años de cara al cumplimiento de los compromisos internacionales asumidos por España compatible con un desarrollo industrial europeo y nacional acompasado.

Finalmente, en relación con los hitos administrativos, se ha observado que las instalaciones de bombeo y las futuras instalaciones de eólica marina requieren tiempos, tanto de tramitación como de construcción, muy superiores a otras plantas de tecnología renovable, por lo que se considera adecuado extender el plazo para obtención de la autorización administrativa de explotación definitiva de estas instalaciones hasta los nueve años.

En el capítulo II se incluye la regulación del acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica para la promoción del autoconsumo, la electrificación de la demanda y la descarbonización de industria. En ese sentido, con la finalidad de fomentar el autoconsumo asociado a nueva generación de energía eléctrica de origen renovable en grandes consumidores, en el artículo 8 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, se liberó parte de la capacidad de la red de transporte reservada para la realización de concursos de acceso para lograr unos menores costes energéticos y reforzar la competitividad de la industria española y contribuir a su descarbonización. Esta medida afectaba a todos los nudos que se hubieran reservado para concurso con anterioridad a la entrada en vigor de ese real decreto-ley. Dado lo eficaz que ha resultado esta medida se extiende la misma a todos los nudos que se hayan reservado desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo o que sean reservados en el futuro para concurso. Adicionalmente se introducen modificaciones con el fin de garantizar que el autoconsumo se lleva a cabo y, con el fin de ordenar el otorgamiento de nueva capacidad de acceso para generación, se señala que la capacidad que no se otorgue para autoconsumo volverá a estar reservada para concurso si este no se ha celebrado.

A lo largo de los últimos meses, a la vista de los datos facilitados por los gestores de las redes de transporte y distribución, se está observando un fuerte aumento de las peticiones de acceso a las redes para conectar nuevos consumos. Los principales solicitantes son instalaciones de producción de hidrógeno, centros de procesamiento de datos e instalaciones de almacenamiento. Al igual que ya sucedió con la generación en el periodo 2018 a 2020, se observa un crecimiento extraordinariamente rápido y que en algunos casos los proyectos comienzan a desarrollarse rápidamente, pero en otros no. Este eventual acaparamiento de permisos de acceso a la red para grandes consumos, unido a que los permisos de acceso de consumo no tienen una caducidad claramente definida aconsejan

tomar medidas que permitan evitar el acaparamiento especulativo de los mismos por proyectos que no tienen una clara visibilidad para su desarrollo.

Por esta razón se introduce una nueva regulación que establece que, en los casos en que exista competencia por el acceso para demanda en un determinado nudo de la red de transporte, su adjudicación se realice mediante un procedimiento de concurso en el que se tengan en cuenta criterios de madurez de los proyectos, volumen de inversiones asociadas y contribución a la descarbonización de la demanda energética, entre otros. Además, con el mismo fin y un carácter más general, se introducen otras dos medidas, que son, por una parte, el establecimiento de garantías para los proyectos que se conecten a las redes de tensión igual o superior a 36 kV, es decir los grandes proyectos de consumo y, por otra parte, se establece la caducidad de los permisos de acceso y conexión si en el plazo de 5 años desde su obtención no se realiza un contrato técnico de acceso por una potencia equivalente de, al menos, el 50 % de la capacidad de acceso del permiso. Para los permisos ya otorgados se establece un periodo transitorio para constituir las garantías necesarias y los plazos de caducidad comenzarán a computar desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley.

Finalmente, con respecto al acceso, el real decreto-ley incorpora una medida excepcional con respecto al otorgamiento de permisos de acceso y conexión en los sistemas no peninsulares. La situación puesta de manifiesto por el operador del sistema en cuanto a la situación de la generación en los territorios no peninsulares recomiendan la necesidad de celebrar un procedimiento de concurrencia competitiva para el otorgamiento de la resolución favorable de compatibilidad celebrado al amparo de lo previsto en el artículo 46 del Real Decreto 738/2015, de 31 de julio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica y el procedimiento de despacho en los sistemas eléctricos de los territorios no peninsulares. Estos informes señalan la necesidad de disponer de potencia térmica que permita garantizar la seguridad de suministro. Resultaría cuando menos paradójico que grupos que se necesitan para garantizar el suministro no dispusieran de permisos de acceso y conexión; por este motivo, a los grupos que resulten adjudicatarios de dicho procedimiento solo les serán de aplicación los criterios de comportamiento estático. La urgencia de esta medida se fundamenta en la necesidad renovar el parque generador de los territorios no peninsulares al amparo de lo establecido en Real Decreto 738/2015, de 31 de julio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica y el procedimiento de despacho en los sistemas eléctricos de los territorios no peninsulares. Esta renovación es crítica para garantizar el suministro en estos sistemas y la obtención de permisos de acceso en estos territorios no debe de ser un obstáculo para los eventuales oferentes al procedimiento de concurrencia competitiva que ha de ser convocado a tal efecto.

En el capítulo III se extienden algunas medidas ya adoptadas con anterioridad, para contrarrestar las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania. En efecto, por las razones expuestas anteriormente relativas a la situación de los mercados energéticas y la incertidumbre, volatilidad y niveles de precios que aún persisten, es necesario prorrogar también algunas de las medidas de protección a los consumidores que se han venido adoptando en los últimos 3 años.

Igualmente, desde un punto de vista sectorial, como medidas de directa aplicación al ámbito empresarial, se mantiene la flexibilización de contratos de suministro de energía eléctrica implementada en el Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, por el que se aprueban medidas de refuerzo de la protección de los consumidores de energía y de contribución a la reducción del consumo de gas natural en aplicación del «Plan + seguridad para tu energía (+SE)», así como medidas en materia de retribuciones del personal al servicio del sector público y de protección de las personas trabajadoras agrarias eventuales afectadas por la sequía, que ha permitido a las empresas modificar sus potencias contratadas a lo largo de un mismo ejercicio adaptándolas a sus pautas de consumo, lo que ha permitido reducir el coste eléctrico asociado al término fijo de las facturas de electricidad. También, se extiende durante seis meses el mecanismo de apoyo para garantizar la competitividad de la industria electrointensiva, ya que este colectivo de consumidores sigue manteniéndose particularmente expuesto a la incertidumbre internacional.

Se modifica la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, para prorrogar el plazo de aplicación de la flexibilización de los contratos de suministro de

gas natural desde el 31 de diciembre de 2023 hasta el 30 de junio de 2024. Las medidas de flexibilización de los contratos de suministro destinadas a facilitar a los consumidores la adaptación de los procesos productivos de las industrias al escenario de altos precios de la energía, a reducir los costes de las empresas y a minorar los precios de los productos finales, fueron aprobadas por primera vez mediante el artículo 43 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

La medida se prorrogó hasta el 31 de marzo de 2022 mediante la disposición adicional quinta del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables y hasta el 30 de junio de 2022 mediante la disposición adicional tercera el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo. Posteriormente, la medida se extendió hasta el 31 de diciembre de 2022 mediante el apartado catorce del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio. Por último, el artículo 6 del Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, prorrogó la medida hasta el 31 de diciembre de 2023.

Sin haber dejado de darse las condiciones de aplicabilidad de la medida, el 27 de diciembre de 2022, entró en vigor del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, que, en su artículo 10 modificó la reiterada disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, para hacer aplicable la medida hasta el periodo establecido previamente: 31 de diciembre de 2023 pero con independencia de la evolución de los precios del gas natural en el mercado MIBGAS.

En todo este periodo de aplicación esta medida se ha demostrado eficaz como forma de evitar el encarecimiento de la adaptación de los consumidores industriales de gas natural al escenario de altos y volátiles precios de este combustible.

Se extienden asimismo, hasta el 30 de junio de 2024 los descuentos del bono social de electricidad, la garantía de suministro de agua y energía a consumidores vulnerables y la aplicación temporal del bono social de electricidad a los hogares trabajadores con bajos ingresos particularmente afectados por la crisis energética. También se prorrogan medidas fiscales, en los términos anteriormente señalados.

En cuanto a los gases licuados del petróleo envasados, el artículo 19 del Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, estableció una limitación del precio máximo, antes de impuestos, de los gases licuados del petróleo (GLP) envasados para las actualizaciones de julio, septiembre y noviembre de 2022, medida que fue prorrogada hasta el 30 de junio de 2023 mediante el artículo 8 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre.

Durante el último semestre del año 2023, se ha producido un aumento del 40 % en las cotizaciones internacionales del propano y del 65 % en el butano. Este incremento ha tenido como consecuencia que el superávit, que había alcanzado su punto máximo en la revisión de junio con 2,68 euros/bombona, se haya utilizado para hacer frente al déficit generado por el aumento en el coste de la materia prima. Este déficit generado se ha producido como resultado de la limitación del aumento al 5 %, según lo establecido en la fórmula de cálculo de la Orden IET/389/2015, de 5 de marzo y el fuerte aumento del coste de la materia prima.

Con el objetivo de mitigar el impacto derivado de la tendencia alcista del coste de la materia prima, agravada por la actual crisis energética ocasionada por la invasión de Ucrania, se considera urgente y necesaria la prórroga de la limitación del precio máximo del GLP envasado. Esto permitirá que los consumidores continúen teniendo acceso a este insumo fundamental, con especial énfasis en las personas en situaciones de mayor vulnerabilidad.

El incremento del precio máximo, antes de impuestos, pendiente de repercutir como consecuencia de la diferencia entre el precio calculado conforme a la metodología vigente y el que resulte del valor máximo establecido, se recuperará en las siguientes revisiones mediante su inclusión en el parámetro de desajuste unitario contemplado en la metodología de cálculo establecida en la Orden IET/389/2015, de 5 de marzo, IET/389/2015, de 5 de marzo, por la que se actualiza el sistema de determinación automática de precios máximos de venta, antes de impuestos, de los gases licuados del petróleo envasados y se modifica el sistema de determinación automática de las tarifas de venta, antes de impuestos, de los gases licuados del petróleo por canalización.

Por otro lado, se modifica la disposición adicional sexta del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, al objeto de prorrogar la limitación del 15 % del incremento del coste de la materia prima incluido en la tarifa de último recurso de gas natural correspondiente a las revisiones de 1 de enero de 2024 y 1 de abril de 2024, es decir, aplicable hasta el 30 de junio de 2024.

Esta limitación fue aprobada inicialmente en la disposición adicional séptima del Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, para las revisiones de 1 de octubre de 2021 y 1 de enero de 2022. Posteriormente, mediante la disposición adicional sexta del Real Decreto 6/2022, de 29 de marzo; el apartado dieciséis del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma; y el artículo 1 del Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, la medida fue prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2023.

El objetivo de la medida era proteger a los consumidores de los efectos de los elevados precios del gas natural en los mercados internacionales, lo que tuvo un impacto especialmente importante durante los primeros meses de la invasión de Ucrania por parte de la Federación Rusa, permitiendo que los incrementos del precio final nunca superasen el 5 %, razón por lo que se considera prudente extender esta medida de contención de precios destinada a la protección del consumidor doméstico durante seis meses adicionales frente a posibles incrementos derivados por una escalada del conflicto israelí con Gaza o nuevas restricciones de la Unión Europea a las importaciones energéticas rusas.

También se prorroga hasta el 30 de junio de 2024 la tarifa de último recurso de gas natural aplicable temporalmente a las comunidades de propietarios de hogares, aprobada inicialmente hasta el 31 de diciembre de 2023 en el artículo 2.1 del Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre. La prórroga propuesta tiene el mismo objetivo que la medida anterior; mitigar el impacto económico asumido por las comunidades de propietarios consecuencia del aumento del coste del gas natural.

El capítulo IV del título III incorpora otras medidas energéticas. Por un lado, y puesto que este real decreto-ley incorpora un conjunto de medidas con impacto directo sobre los cargos del sistema eléctrico, se ha planteado una prórroga de los actuales cargos fijados por la Orden TED/1312/2022, de 23 de diciembre, por la que se establecen los precios de los cargos del sistema eléctrico de aplicación a partir del 1 de enero de 2023 y se establecen diversos costes regulados del sistema eléctrico para el ejercicio 2023, para que estos apliquen en tanto no se adopte una nueva orden ministerial que, a la vista de estas novedades regulatorias, pueda fijar los nuevos cargos del sistema eléctrico de aplicación en 2024.

Por otro lado, el 2 de febrero de 2024 finalizará la prórroga de 18 meses para que los módulos de generación de electricidad que disponen de una LON (Limited Operational Notification) otorgada en virtud de la disposición transitoria primera del Real Decreto 647/2020, de 7 de julio, por el que se regulan aspectos necesarios para la implementación de los códigos de red de conexión de determinadas instalaciones eléctricas, obtengan la FON (Final Operational Notification). De acuerdo con lo establecido en el apartado cuarto de esa disposición transitoria, las consecuencias de no obtener la FON antes de esa fecha serán la cancelación de la inscripción definitiva de la instalación en el registro administrativo de instalaciones de producción de energía eléctrica o, en su caso, de la inscripción en el registro de autoconsumo de energía eléctrica. La situación puesta de manifiesto por promotores y gestores de red muestra que el tiempo para disponer de un número de entidades de certificación suficiente se ha alargado más de lo esperado, por lo que algunas instalaciones que se encuentren muy avanzadas en el proceso de certificación no serán capaces de concluirlo antes del 2 de febrero de 2024. Teniendo en cuenta lo anterior, se aprueba una prórroga adicional de ocho meses para que estas instalaciones puedan aportar la documentación necesaria que permita que sea expedida la correspondiente FON. Asimismo, se exime de obtener la FON a las pequeñas instalaciones de generación de electricidad (tipo A) que estén operando con una LON en virtud de lo previsto en la disposición transitoria primera del Real Decreto 647/2020, de 7 de julio. La exención anterior supondrá la posibilidad de esos módulos de generación de electricidad de seguir operando e

inscritos en los respectivos registros administrativos En cualquier caso, tal y como estaba previsto inicialmente, a partir del 2 de febrero de 2024 dejará de ser posible la emisión de nuevas LON en virtud de la disposición transitoria primera, del Real Decreto 647/2020, de 7 de julio.

Asimismo, la disposición adicional vigesimosegunda de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, establece que cuando se proceda al cierre de instalaciones de energía térmica de carbón o termonuclear, la Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico podrá regular procedimientos para la concesión de la capacidad de acceso de evacuación de los nudos de la red afectados por dichos cierres. Posteriormente esos nudos fueron determinados en el Listado de Nudos de Transición Justa incluido como anexo en el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio.

En este contexto y ante un posible cierre de centrales térmicas y nucleares se considera oportuno otorgar una mayor flexibilidad que permita la modificación de ese listado sin que resulte necesario acudirá una norma de rango legal. A tal fin se establece una habilitación que faculte al Consejo de Ministros para la modificación de dicho anexo.

Igualmente, la central térmica de La Pereda, en el Principado de Asturias, se está planteando el cambio de combustible desde los residuos mineros a otras fuentes de energía más limpias. En este proceso de transformación se considera adecuado otorgar al nudo de la red de transporte La Pereda 220 kV, el nudo en el que se conecta la central, la condición de Nudos de Transición Justa, al asimilarse su situación a la del cierre de otras centrales térmicas de carbón.

Además, la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, prevé en su artículo 14.4, para las instalaciones de producción a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración de alta eficiencia y residuos con régimen retributivo específico, que al menos anualmente se actualizarán los valores de retribución a la operación para aquellas tecnologías cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible.

Dicha previsión se recoge en el artículo 20 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, que establece que al menos anualmente se revisará, de acuerdo con la metodología que reglamentariamente se establezca, la retribución a la operación para aquellas instalaciones tipo a las que resulte de aplicación y cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible.

Dando cumplimiento a dicho mandato, la Orden IET/1345/2015, de 2 de julio, por la que se establece la metodología de actualización de la retribución a la operación de las instalaciones con régimen retributivo específico, reguló la metodología de actualización de la retribución a la operación de las instalaciones tipo cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible, en función de las variaciones semestrales del coste del combustible y, en su caso, de los peajes de acceso. Dicha orden prevé que la revisión se realizará semestralmente.

El Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, establece que reglamentariamente se aprobará una nueva metodología para la actualización de la retribución a la operación de aquellas instalaciones tipo cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible. Esta nueva metodología se encuentra en elaboración habiendo sido sometida por segunda vez a trámite de audiencia e información pública el 23 de noviembre de 2023.

Por otro lado, con el objetivo de dar certidumbre a las instalaciones cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible, el artículo 12 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad, establece con precisión cómo se debe realizar la estimación del precio del combustible a partir del 1 de enero de 2023, indicando que la estimación del precio de los combustibles se llevará a cabo considerando las variaciones semestrales del coste de las materias primas y, en su caso, de los peajes de acceso previstas en la Orden IET/1345/2015, de 2 de julio.

Posteriormente, el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales

de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea, establece que, para el primer y segundo semestre de 2023, la retribución a la operación de las instalaciones tipo cuyos costes de explotación dependen esencialmente del precio del combustible se calculará de forma que sumada a la estimación de los ingresos de explotación iguale a los costes estimados de explotación, tal como recoge el artículo 17 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio. Para ello, dicho real decreto-ley define para dicho periodo los valores de la estimación del precio de mercado eléctrico, la estimación del precio en el punto virtual de balance del gas natural, el precio estimado del fuelóleo y el precio estimado del gasóleo y GLP, así como el método de estimación del precio de la biomasa. Sin embargo, el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, no indica cómo se estimarán los precios ni cómo se actualizará la retribución a la operación a partir del 1 de enero de 2024.

Por ello, en este real decreto-ley se establece con precisión cómo se debe realizar la estimación de los precios que intervienen en la actualización de la retribución a la operación a partir del 1 de enero de 2024 y hasta que sea de aplicación la nueva metodología de actualización de la retribución a la operación, para la cual se introducen ciertas previsiones que aumentarán la visibilidad por parte de los titulares de las instalaciones sobre la estimación de sus costes y mejorarán la aplicación de la metodología establecida en el Real Decreto 413/2014, de 6 de junio.

En relación con el sector de los hidrocarburos, la rápida transformación del mercado de los hidrocarburos líquidos en los últimos años hace imprescindible una revisión urgente de aquellos artículos de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, y su normativa de desarrollo que afectan a este sector. Se han detectado crecientes prácticas fraudulentas en el sector de los hidrocarburos líquidos por incumplimiento de sus obligaciones sectoriales respecto de la Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES), el Sistema de Información para la Certificación de los Biocarburante (SICBIOS) o el Fondo Nacional de Eficiencia Energética (FNEE), así como fiscales (IVA, IIEE) debido, en parte, a que han aparecido modelos de negocio que no estaban previstos cuando se redactaron la Ley 34/1998, de 7 de octubre, y sus modificaciones y que, por tanto, no están adecuadamente regulados en la legislación actual. Esto ha facilitado enormemente el fraude por parte de algunas empresas, lo que está perjudicando al resto del sector y que, además, tiene un impacto directo en el consumidor por cuanto afecta al precio final de los carburantes.

Tras un análisis de la situación actual del sector en nuestro país, se considera necesario revisar varios artículos de la ley.

Por un lado, el artículo 42 que regula la actividad de los operadores al por mayor de productos petrolíferos. El incumplimiento por parte de algunos operadores de las obligaciones de biocarburantes, está atentando contra la competencia en el sector ya que, sólo en 2022, siete empresas no han sufragado su deuda con el mecanismo de fomento de biocarburantes, SICBIOS, por un importe total de 95 millones de euros. Igualmente ocurre con el incumplimiento de la cuota de CORES o del FNEE por parte de algunos operadores, lo que les da una ventaja competitiva frente al resto de operadores que sí cumplen con sus obligaciones, algo que pone de manifiesto la urgencia de acometer esta revisión normativa.

Por otro lado, artículo 43 que regula la actividad de los distribuidores al por menor de productos petrolíferos. Actualmente, este artículo permite que los distribuidores al por menor puedan suministrar a otros distribuidores. Cuando en 2015 se introdujo esta medida, se consideraba que podría tener un impacto favorable tanto en la competencia del sector como en los precios del consumidor final, ya que suponía una apertura del mercado de suministro de combustibles tanto a operadores como a distribuidores. Sin embargo, en la práctica se ha comprobado que desde 2015 el efecto ha sido el contrario.

Por último, el artículo 41 que regula el derecho de acceso de terceros a las infraestructuras logísticas de hidrocarburos líquidos de las que hacen uso tanto operadores al por mayor como distribuidores al por menor. En su redacción actual, el artículo 41 hace referencia en su apartado 1 al artículo 40, que establece que las instalaciones de transporte

o almacenamiento que presten servicio a operadores al por mayor requieren una autorización administrativa previa. En consecuencia, podría entenderse que la obligación de prestar acceso recae exclusivamente sobre las instalaciones que almacenan o transportan producto de operadores al por mayor.

Esto era así en 1998, cuando se aprobó la Ley 34/1998, de 7 de octubre, ya que los operadores al por mayor eran los únicos sujetos que hacían uso de las infraestructuras logísticas y suministraban al resto de empresas desde los depósitos fiscales. La estructura del mercado actual es muy diferente y las compañías logísticas han ampliado su cartera de clientes, dando acceso no sólo a operadores mayoristas sino también a otros agentes de la cadena de suministro, entre otros a los distribuidores al por menor cuya regulación se ha se modifica también aquí en esta norma.

Por tanto, la redacción actual de estos tres artículos de la ley está siendo utilizada, de una forma u otra, fraudulentamente por ciertas empresas para saltarse las obligaciones que actualmente aplican a los sujetos que actúan en el sector, entre ellas empresas que, sin ser distribuidoras al por menor en los términos que define el artículo 43 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, tampoco cumplen los requisitos para ser operadores al por mayor que establece el artículo 42 y su normativa de desarrollo, aunque están realizando este suministro sin asumir ninguna de sus obligaciones sectoriales. En concreto, podrían citarse las obligaciones de mantenimiento de existencias mínimas de seguridad, las del Sistema de Información para la Certificación de los Biocarburante (SICBIOS), o del Fondo Nacional de Eficiencia Energética (FNEE), que sí deben cumplir los operadores al por mayor pero que no hacen estos distribuidores al por menor. En la práctica esto supone que los distribuidores al por menor pueden realizar actualmente los mismos suministros que los operadores al por mayor pero con una gran ventaja competitiva sobre estos al no tener que asumir ninguna de sus obligaciones sectoriales.

Adicionalmente, se ha observado el continuo aumento de empresas que ejercen la actividad de operador al por mayor, lo que garantiza que el suministro de productos petrolíferos para su posterior distribución al por menor está garantizado en nuestro país en condiciones de libre competencia, ya que actualmente hay más de ciento diez empresas dadas de alta como operadores al por mayor. Esta situación es muy diferente a la que existía en 2015, con un número mucho más limitado de operadores al por mayor en el mercado.

Por otro lado, los objetivos comunitarios de implantación de fuentes de energías renovables se han visto incrementados sustancialmente tras la reciente aprobación de la Directiva (UE) 2023/2413 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de octubre de 2023, por la que se modifican la Directiva (UE) 2018/2001, el Reglamento (UE) 2018/1999 y la Directiva 98/70/CE en lo que respecta a la promoción de la energía procedente de fuentes renovables y se deroga la Directiva (UE) 2015/652 del Consejo. Adicionalmente a la importancia que las tecnologías renovables tienen en la lucha contra el cambio climático, la crisis energética derivada de la invasión de Ucrania por parte de Rusia ha puesto de manifiesto su importancia para garantizar la estabilidad y seguridad del suministro energético. En España, todas las tecnologías renovables deberán contribuir al cumplimiento del nuevo nivel de ambición, siendo particularmente relevante el papel que deberán jugar las tecnologías eólica y fotovoltaica.

En paralelo, la industria europea, que hasta ahora venía siendo la principal proveedora de los equipos y componentes de las instalaciones eólicas ubicadas en territorio comunitario, viene sufriendo en los últimos meses importantes dificultades, habiéndose reducido su porcentaje de participación en la fabricación de estos equipos a nivel mundial. Las consecuencias negativas que tendría la consolidación de esta tendencia, además del impacto en el empleo y en el tejido empresarial, afectarían a la autonomía e independencia de la Unión Europea.

Esta situación ha motivado la respuesta inmediata de la Comisión Europea, que el pasado 24 de octubre aprobó el Paquete Europeo sobre la Energía Eólica, que incluye un Plan de Acción con un conjunto de medidas a desarrollar de forma urgente en colaboración con los Estados miembros. La acción número 4, dentro del segundo pilar «Mejora del diseño de las subastas», prevé que los Estados miembros incluyan en las subastas de renovables criterios cualitativos objetivos, transparentes y no discriminatorios. Expone la Comisión Europea que las subastas que incluyen solo criterios económicos no son capaces de

ponderar los altos estándares medioambientales y sociales de los productos europeos ni tampoco tienen en cuenta la necesidad de disponer de una cadena de suministro resiliente. Por lo tanto, señala la necesidad de que los Estados miembros revisen de forma urgente el diseño de las subastas para lanzar las señales de inversión adecuadas a toda la cadena de suministro. La incorporación de criterios adecuados de precalificación y baremación, que sean objetivos, transparentes y no discriminatorios, que reconozcan el valor añadido de los productos y promocionen el desarrollo industrial pueden apoyar el desarrollo una industria eólica innovadora y competitiva. Esta medida beneficiaría asimismo indirectamente a otras tecnologías, incluyendo la industria solar.

El artículo 14.7 bis de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico establece que el régimen económico de energías renovables se otorgará mediante procedimientos de concurrencia competitiva y la variable sobre la que se ofertará será el precio de retribución de dicha energía. Por tanto, la ley impide la incorporación de criterios de baremación no económicos. Para poder modificar el diseño de las subastas de renovables, en línea con las recomendaciones dictadas por la Comisión Europea, es urgente introducir una modificación en este artículo para permitir incorporar criterios de adjudicación no económicos que tengan en cuenta otros aspectos relevantes en el desarrollo de las energías renovables, como pueden ser su contribución a la resiliencia, a la sostenibilidad medioambiental, a la innovación, al impacto socioeconómico de los proyectos u otros factores que fomenten la mejor integración de estas fuentes de energía en el sistema eléctrico.

V

El título IV incorpora las medidas de apoyo para paliar la sequía. Debido a la situación del año hidrológico 2020/2021 y la escasa reserva hídrica almacenada en el mes de marzo de 2022, el Gobierno a través del Real Decreto-ley 4/2022, de 15 de marzo, adoptó medidas urgentes de apoyo al sector agrario por causa de la sequía. La situación se repitió en el año hidrológico 2021/22, que finalizó con una precipitación un 25 % inferior al valor promedio. En respuesta a ello se adoptó el Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo, que extendía y perfeccionaba las medidas acordadas un año antes.

El año hidrológico 2022/2023 ha vuelto a ser negativo desde el punto de vista del comportamiento pluviométrico. Finalizó con una precipitación global en España inferior en un 12,5 % al valor medio del periodo de referencia 1991-2020. La contención en las demandas y un mes de septiembre muy húmedo permitieron al menos mantener un volumen almacenado en los embalses del 35,9 % respecto de su capacidad máxima, muy ligeramente superior a la cifra de un año antes, aunque todavía alejado de las cifras medias de los últimos 5 y 10 años (42,5 % y 48,7 % respectivamente).

Este comportamiento global es además muy diferente en su distribución geográfica, con algunas cuencas especialmente afectadas. La secuencia seca es especialmente duradera (los últimos 5 años hidrológicos, desde 2018/19) en la cuenca del Guadalquivir y en la mayor parte del territorio de sus cuencas adyacentes (Guadiana y cuencas intracomunitarias andaluzas).

De menor duración (los 3 últimos años hidrológicos), pero con una intensidad excepcional en cuanto a la desviación negativa de los valores de precipitación, es el caso de las cuencas internas de Cataluña, y de las zonas más próximas de la cuenca del Ebro, como la comarca del Segre.

Por último, comienza a requerir atención la situación de otras cuencas bastante vulnerables a la escasez, como son las del Júcar y especialmente la del Segura, que habían mantenido un comportamiento pluviométrico positivo esos años previos, pero que ya en 2022/2023 cambiaron la tendencia y registraron un año seco, que además persiste de forma muy acusada en los primeros meses del nuevo año hidrológico 2023/24, en los que apenas han recibido precipitaciones.

Este comportamiento pluviométrico se ve agravado por un ascenso térmico aún más acusado en su anomalía respecto a los valores de referencia. Así, el carácter de los últimos 18 meses en España, de acuerdo con la clasificación que establece la Agencia Estatal de Meteorología ha sido el siguiente: 5 meses extremadamente cálidos, 8 meses muy cálidos, 2 meses cálidos y 3 meses normales (ninguno de carácter más o menos frío). En sectores

como el agrario esto supone un impacto muy notable tanto desde el punto de vista de la disponibilidad de recursos como de las necesidades hídricas de los cultivos.

Por otra parte, conforme a las previsiones estacionales que publican la Agencia Estatal de Meteorología y el Observatorio Europeo de la Sequía, manteniendo un elevado grado de incertidumbre, puede afirmarse que las expectativas son más favorables en el norte y noroeste peninsular, pero que no hay señales especialmente optimistas en las zonas de la península más afectadas por la actual sequía. Incluso puede decirse que dichas previsiones son, en todo caso, negativas para el sureste español.

Así las cosas, la situación de escasez y de falta de reservas hídricas que está sufriendo buena parte de España evidencian el riesgo de que a lo largo del año 2024 existan problemas para el suministro de agua, tanto para determinados abastecimientos a poblaciones como para las explotaciones agrícolas. Dada la situación observada y teniendo en cuenta que las previsiones no pronostican claros cambios de tendencia en los próximos meses, se hace necesario habilitar medidas urgentes que ayuden a paliar los daños derivados de esta sequía.

Las medidas contenidas en este real decreto-ley, que inicialmente se diseñan para afrontar los problemas actuales y previsibles en las cuencas hidrográficas intercomunitarias del Guadalquivir, Guadiana, Segura y Ebro, también pueden hacerse extensivas a otras zonas de España en las que concurran las mismas o parecidas circunstancias.

Con este real decreto-ley se da continuidad y se adoptan las medidas administrativas necesarias para corregir o mitigar esa situación mediante la limitación y restricción de los aprovechamientos, de forma equitativa y solidaria entre todos los sectores afectados. Son medidas extraordinarias que van más allá de la capacidad de los instrumentos de planificación previstos para el caso.

Entre otros elementos, en estos momentos de sequía en que la viabilidad de las explotaciones agrarias se puede ver comprometida por el incremento de costes derivado de la incorporación de recursos no convencionales, singularmente aguas desalinizadas, se hace necesario reducir la carga económica que han de soportar los usuarios de regadío, para ello se fijan unos precios específicos que pueden ser asumibles por los regantes en determinadas infraestructuras que no contaban con esa garantía. Esta medida es similar a la ya incorporada en el Real Decreto-ley 4/2022, de 15 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo al sector agrario por causa de la sequía.

Para paliar los efectos producidos por la escasez de recursos hídricos, se otorga a los órganos rectores de las confederaciones hidrográficas afectadas por este real decreto-ley, un elenco de facultades temporales extraordinarias. Así, se autoriza a la Comisión Permanente de la Sequía para que pueda proponer la modificación temporal de las condiciones de utilización del dominio público hidráulico, cualquiera que sea el título habilitante, pudiendo entre otras medidas: establecer las reducciones de suministro de agua necesarias para la justa y racional distribución de los recursos disponibles limitando los derechos concesionales, modificar los criterios de prioridad para la asignación de recursos a los distintos usos del agua, suspender cautelarmente el otorgamiento de títulos que impliquen un incremento del consumo, imponer la sustitución de la totalidad o de parte de los caudales concesionales por otros de distinto origen y de calidad adecuada para el uso al que estén destinados, modificar las condiciones fijadas en las autorizaciones de vertido, adaptar el régimen de explotación de los aprovechamientos hidroeléctricos para que puedan ser compatibles con otros usos, así como constituir, en su caso, juntas centrales de usuarios para ordenar y vigilar la gestión de los recursos.

Los procedimientos vinculados a la ejecución de las medidas previstas en este título se declaran de urgencia y, al mismo tiempo, se simplifican los trámites para la modificación de las condiciones de utilización del dominio público hidráulico, elemento central para garantizar la eficacia de esta regulación excepcional, asegurando en todo caso la necesaria participación y audiencia de los interesados.

Se refuerza el régimen sancionador en lo que atañe a las infracciones cometidas en relación con las medidas excepcionales incluidas en este título, para dotar a los órganos competentes de facultades acordes con la gravedad de la situación, en beneficio del interés público.

Resulta conveniente posibilitar la postura activa de la administración hidráulica en caso de sequía para facilitar que la movilización de recursos mediante la flexibilización concesional sea lo más acorde posible a los objetivos de planificación hidrológica, y no se limite a los acuerdos privados entre usuarios.

En este sentido, además de la posibilidad de creación de centros de intercambio de derechos que –al amparo de lo dispuesto en el artículo 71 del texto refundido de la Ley de Aguas– se reconoce al Organismo de cuenca para intervenir en el desarrollo de los contratos de cesión derechos de agua, la legislación actual contempla una segunda posibilidad dada por el derecho de adquisición preferente que el artículo 68.3 del citado texto refundido otorga al Organismo de cuenca cuando después de establecer que éste podrá no autorizar la cesión de derechos de uso del agua, mediante resolución motivada (por causas tasadas), dictada y notificada en el plazo de un mes, añade que el organismo de cuenca «también podrá ejercer en ese plazo -de un mes desde la notificación de la solicitud de autorización- un derecho de adquisición preferente del aprovechamiento de los caudales a ceder, rescatando los caudales de todo uso privativo».

En esta segunda posibilidad se habilita la opción de que el Organismo de cuenca pueda ejercer el derecho de adquisición preferente cuando la finalidad perseguida con ello sea la de adjudicar posteriormente caudales a otros usos privativos del agua más acordes a otros objetivos de la planificación hidrológica, mejorando significativamente la reasignación de volúmenes inicialmente propuesta.

Por otra parte, el fomento de las energías renovables constituye uno de los pilares más importantes del proceso de transición energética que debe acometer España para lograr la descarbonización -cumpliendo nuestros compromisos adquiridos ante la Unión Europea y en el Acuerdo de París- y reducir la dependencia energética.

Así, en el artículo 3 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, prevé que en al año 2030 deberá alcanzarse una penetración de energías de origen renovable en el consumo de energía final de, al menos, un 42 %, y un sistema eléctrico con, al menos, un 74 % de generación a partir de energías de origen renovable.

La apuesta por estas energías está produciendo el efecto perseguido, en cuanto a la construcción y entrada en funcionamiento de nuevos parques eólicos y fotovoltaicos, fundamentalmente. Pero estas energías renovables, dada su variabilidad, no son gestionables y no se acompasan adecuadamente con la demanda de electricidad, lo que junto a su falta de sincronicidad podría poner en riesgo en riesgo la seguridad del sistema eléctrico peninsular.

Por ello, tanto el PNIEC como la citada Ley 7/2021, de 20 de mayo, contemplan el almacenamiento de energía como una de las claves de la transición energética, lo cual ha sido reafirmado en la Estrategia de Almacenamiento Energético, aprobada por el Consejo de Ministros en 2021.

El almacenamiento hidráulico de energía, en base a centrales hidroeléctricas reversibles de bombeo y turbinación entre un depósito inferior y otro superior, es una tecnología madura y efectiva capaz de ofrecer una adecuada respuesta para acompasar la oferta y la demanda de electricidad a nivel diario, semanal e incluso estacional, y de cara a garantizar la necesaria estabilidad, operación eficiente y flexibilidad del sistema eléctrico: contribuye a su operación flexible y segura mediante la aportación, a demanda del operador del sistema, de servicios de ajuste y de inercia mecánica. Esta última es necesaria para mantener el sincronismo de unidades de generación y cargas dada la falta de contribución a la inercia por parte de las instalaciones eólicas y fotovoltaicas. Además, se adapta muy bien a las características geográficas de nuestro país y es capaz de poner en valor numerosos embalses ya existentes, permitiendo no solo reducir nuestra dependencia energética, sino hacerlo a un coste razonable y que permita disponer de energía más asequible para los usuarios.

Debido a ello, el artículo 7 de la referida Ley 7/2021, de 20 de mayo, establece que las nuevas concesiones de aguas que se otorguen, tendrán como prioridad el apoyo a la integración de las tecnologías renovables en el sistema eléctrico, en particular maximizándolo mediante la promoción de las centrales hidroeléctricas reversibles, sin comprometer los objetivos ambientales de la planificación hidrológica, y de manera

compatible con los derechos otorgados a terceros, con la eficiente gestión del recurso, y su protección ambiental.

Las solicitudes concesionales de centrales hidroeléctricas reversibles se están encontrando, en numerosos casos, con dos barreras que impiden llegar a buen término: la incompatibilidad con concesiones ya existentes. Y la necesidad de contar con un plazo concesional más extenso para poder amortizar y rentabilizar la inversión, que se requiere.

Ello aconseja introducir en la legislación de aguas, a la mayor brevedad posible y para desbloquear la tramitación de los expedientes concesionales, un nuevo uso del agua, el de almacenamiento hidráulico de energía, y hacerlo de manera que se le conceda la prioridad perseguida por la ley de cambio climático y transición energética, incluso en los planes hidrológicos ya vigentes.

La introducción de este nuevo uso se fundamenta en que el mismo no es en sí el industrial para producción de energía eléctrica, ya contemplado en la legislación de aguas, toda vez que las centrales hidroeléctricas reversibles son consumidoras de energía (la que se requiere para bombear agua desde el depósito inferior al superior es mayor que el que se genera cuando se turbina en sentido inverso), por lo cual su finalidad no es incrementar la producción de energía, sino almacenar energía cuando la oferta de electricidad supera a la demanda, para suministrarla – con cierta pérdida de rendimiento- cuando las otras energías no son capaces de atender la demanda.

Los cambios legales han de prever una adaptación de las concesiones otorgadas a las centrales hidroeléctricas reversibles existentes, para que ex lege se consideren como de uso de almacenamiento hidráulico de energía, y se pueda atender de manera adecuada a su posible repotenciación. Y se prevé una retroactividad en los procedimientos concesionales de centrales hidroeléctricas reversibles ya iniciados para que puedan comparecer en competencia los titulares de concesiones de aprovechamientos hidroeléctricos que puedan verse afectados por los mismos.

Por otro lado, en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC), se establece la contribución de la energía nuclear al mix energético y se contempla un cierre ordenado de las centrales nucleares españolas en el horizonte temporal 2027-2035. El cierre ordenado y escalonado del parque nuclear ha de ser compatible con la plena garantía del suministro eléctrico y resultar plenamente compatible, asimismo, con el objetivo clave del PNIEC de lograr una mitigación de emisiones en 2030 de al menos el 20 % respecto al año 1990. El Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, a través de la Secretaría de Estado de Energía, es el competente para ordenar este proceso.

De acuerdo con lo contemplado en el PNIEC, en marzo de 2019, la Empresa Nacional de Residuos Radiactivos, SA, S.M.E. (ENRESA) y los propietarios de las centrales nucleares firmaron un Protocolo de intenciones en el que se establece un calendario de cese de explotación ordenado de las centrales nucleares actualmente en funcionamiento. Calendario que es necesario cumplir para poder llevar a cabo la transición energética diseñada, y que sobrepasa los plazos temporales de las concesiones de agua otorgadas a los titulares de dichas centrales nucleares.

Dado que el agua es un recurso complementario clave en procesos de refrigeración de las plantas nucleares y con el fin de garantizar su suministro, resulta necesario acomodar los plazos de vigencia de las concesiones de agua a las autorizaciones de explotación otorgadas a las centrales nucleares de Ascó I y II y Cofrentes, teniendo en cuenta que el plazo constituye un elemento de la concesión que no puede en ningún caso sobrepasar el plazo máximo de 75 años fijado en el artículo 59.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y el artículo 93 de la Ley 3/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por ello, deviene necesario tramitar la modificación del artículo 53.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, con el fin de poder renovar estas concesiones y acompasarlas a los plazos fijados para la autorización de explotación y la autorización de desmantelamiento de las centrales hasta la emisión de las correspondientes declaraciones de clausura antes de la expiración de dichas concesiones.

VI

En materia de transportes, el título V incorpora las ayudas al transporte de viajeros. En efecto, teniendo en cuenta la actual situación derivada de la persistencia del conflicto en Ucrania, es necesario continuar incentivando el papel del transporte público colectivo para afrontar el escenario actual en el que existe todavía un alto nivel de precios de la energía respecto al escenario anterior a la crisis, que afecta muy especialmente a la movilidad cotidiana de los ciudadanos, fomentando el cambio a un medio de transporte más seguro, fiable, cómodo, económico y sostenible que el vehículo particular.

En este sentido hay que destacar también el conflicto en Oriente Próximo, que aporta una mayor incertidumbre a la variación de los precios de energía y los combustibles.

En esta línea, esta propuesta normativa persigue mantener la reducción del precio que los usuarios pagan por los abonos y títulos multiviaje en los servicios de transporte colectivo urbano e interurbano que prestan las comunidades autónomas y entidades locales y, por tanto, reducir el coste de su movilidad cotidiana. Para ello, se establecen ayudas del Estado a las comunidades autónomas y entidades locales que se comprometan a aplicar descuentos de al menos el 50 % en el precio que pagan los ciudadanos por los abonos y títulos multiviaje, excluido el billete de ida y vuelta, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024.

El importe de las compensaciones que las administraciones titulares del servicio deban hacer efectivas a las entidades y operadores de transporte por la reducción del 50 % del precio de los abonos y títulos multiviaje será financiado en parte mediante las ayudas de la Administración General del Estado recogidas en esta propuesta, debiendo las administraciones autonómicas y locales competentes aportar la financiación necesaria para cubrir el total de las compensaciones debidas a los operadores por la aplicación de los descuentos. En el caso del descuento del 100 % en el precio de los abonos de transporte y títulos multiviaje del transporte público colectivo terrestre de las islas Canarias y Baleares será a cargo de la Administración General del Estado íntegramente.

La implementación de la medida se configura de la misma manera que ya se estableció en el Real Decreto Ley 20/2022, de 27 de diciembre, de manera que no suponga para el ciudadano ningún tipo de gestión y haga posible su aplicación con la mayor rapidez que las cuestiones técnicas para su implementación permitan. De este modo, la financiación se articula mediante una trasferencia desde la Administración General del Estado a las comunidades autónomas y entidades locales que apliquen el descuento mínimo exigido, durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, para lo que se han autorizado dos créditos extraordinarios por importe total de 660 millones de euros que se repartirá en función de los criterios objetivos de demanda, de oferta o de población que se establezcan mediante orden ministerial de la persona titular del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. El importe de los créditos se ha determinado en base a la estimación del coste de la compensación por la reducción de un 30 % en el precio de los abonos y títulos multiviaje en los servicios de transporte público colectivo urbano e interurbano que se llevó a cabo en 2023 a través del Real Decreto-ley 20/2022 y del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio. De esa cantidad, 420 millones de euros están previstas para las Comunidades Autónomas y 240 millones de euros para las entidades locales. Para el establecimiento del descuento del 100 % en el precio de los abonos de transporte y títulos multiviaje del transporte público colectivo terrestre de las islas Canarias y Baleares se van a aplicar al presupuesto gastos por valor de 124 millones, correspondiendo 43 millones de euros a Baleares y 81 millones de Canarias.

Además, el Real decreto-ley establece la continuidad de la medida de los descuentos para usuarios recurrentes en servicios ferroviarios de Cercanías y Rodalies, Media Distancia y Avant así como para los servicios públicos de transporte regular de viajeros por carretera competencia de la Administración General del Estado para todo el año 2024. Estas medidas fueron adoptadas a través del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad y ahora son prorrogadas hasta el 31 de diciembre de 2024. En el primer caso (servicios ferroviarios) su duración era del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023 y la financiación de su ampliación se hará con cargo a los Presupuestos Generales del Estado por un valor de 600

millones de euros. En el segundo caso (los servicios públicos de transporte regular de viajeros por carretera competencia de la Administración General del Estado) la duración de la medida abarcaba del 1 de febrero de 2023 al 31 de diciembre de 2023 y se hará la financiación de la ampliación igualmente mediante un crédito presupuestario por un valor de 80 millones de euros.

VII

El título VI está dedicado a las medidas de carácter social. Comenzando por el capítulo I, relativo a la Seguridad Social, y atendiendo a que subsisten en la zona de Cumbre Vieja las consecuencias sociales y económicas provocadas por la erupción volcánica, se prorroga el aplazamiento del pago de cuotas de la Seguridad Social de trabajadores autónomos afectados en su actividad por la erupción volcánica. También se prorroga, para aquellos que venían percibiendo la misma, la prestación de cese de actividad para los trabajadores autónomos que se han visto obligados a cesar en la actividad como consecuencia directa de la erupción volcánica, así como las medidas extraordinarias de Seguridad Social para los trabajadores autónomos y la exención en el pago de cuotas a la Seguridad Social y conceptos de recaudación conjunta, de superior cuantía que la aplicable con carácter general, en los expedientes de regulación temporal de empleo mencionados.

Por otro lado, el sistema de la Seguridad Social ha sido objeto en los últimos ejercicios de una serie de amplias reformas normativas dirigidas a garantizar la equidad y sostenibilidad a medio y largo plazo en cumplimiento del Pacto de Toledo de 2020 y del Compromiso 30 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, relativo a la sostenibilidad del sistema público de pensiones.

La secuencia de estas reformas comenzó con la Ley 21/2021, de 28 de diciembre, de garantía del poder adquisitivo de las pensiones y de otras medidas de refuerzo de la sostenibilidad financiera y social del sistema público de pensiones; después le siguieron la aprobación de la Ley 12/2022, de 30 de junio, de regulación para el impulso de los planes de pensiones de empleo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre; el Real Decreto-ley 13/2022, de 26 de julio, por el que se establece un nuevo sistema de cotización para los trabajadores por cuenta propia o autónomos y se mejora la protección por cese de actividad; y finalmente el Real Decreto-ley 2/2023, de 16 de marzo, de medidas urgentes para la ampliación de derechos de los pensionistas, la reducción de la brecha de género y el establecimiento de un nuevo marco de sostenibilidad del sistema público de pensiones.

Esta arquitectura jurídica refuerza la sostenibilidad financiera y social del sistema de pensiones y se basa en una aplicación progresiva y equilibrada de los gastos e ingresos en los años sucesivos para afrontar con determinación el efecto demográfico del baby boom y mejorar, al mismo tiempo, la cobertura social de la ciudadanía. Las propuestas de este real decreto-ley suponen la puesta en marcha de algunas de las modificaciones recientemente introducidas en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre.

La disolución del Congreso de los Diputados por el Real Decreto 400/2023, de 29 de mayo, y la convocatoria de elecciones generales el 23 de julio de 2023 han impedido la aprobación en tiempo de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2024, de forma que se consideraran automáticamente prorrogados los presupuestos del año anterior hasta la aprobación de los nuevos, conforme establece el artículo 134.4 de la Constitución.

En consecuencia, se hace necesaria la aprobación de este real decreto-ley, fundamentalmente para regular de forma provisional la revalorización de las pensiones hasta que se apruebe la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2024, pero también para establecer algunas normas transitorias en materia de cotización que se consideran necesarias hasta que se produzca la aprobación de la referida ley, como son la determinación de la cotización correspondiente al Mecanismo de Equidad Intergeneracional, conforme al apartado catorce del artículo 122 de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre; el incremento de las bases mínimas de cotización de los grupos de cotización de los regímenes que los tengan establecidos, anudándolas al salario mínimo interprofesional incrementado en un sexto; o la fijación del incremento de la tope máximo de las bases de cotización del

sistema aplicando el porcentaje que se establezca para la revalorización de pensiones y el establecido en la disposición transitoria trigésimo octava del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, con lo que no solo se refuerza la seguridad jurídica de los más de nueve millones de pensionistas, que verán revalorizadas sus pensiones gracias a este real decreto-ley sin esperar a la futura Ley de Presupuestos Generales del Estado, sino que se garantiza en buena medida la financiación de la revalorización de dichas pensiones.

A tal efecto, se establece una revalorización de las pensiones contributivas del sistema de Seguridad Social y las del Régimen Especial de Clases Pasivas del Estado, con carácter general, del 3,8 por ciento respecto del importe que tuvieran fijado para 2023, equivalente al valor medio de las tasas de variación interanual expresadas en tanto por ciento del Índice de Precios al Consumo de los doce meses previos a diciembre de dicho año. El mismo incremento reciben los haberes reguladores aplicables para la determinación inicial de las pensiones del citado régimen especial.

Asimismo, se fija el límite máximo establecido para la percepción de las pensiones públicas en 2024 en 3.175,04 euros mensuales o 44.450,56 euros anuales, todo ello conforme a lo establecido en la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, en los artículos 57 y 58 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, así como en el artículo 27 del texto refundido de la Ley de Clases Pasivas del Estado, aprobado por Real Decreto Legislativo 670/1987, de 30 de abril.

No obstante, este porcentaje experimenta respecto de algunas prestaciones un incremento mayor, que viene determinado por normas específicas, como es el importe para 2024 del complemento de pensiones contributivas y de las pensiones del Régimen de Clases Pasivas del Estado para la reducción de brecha de género, que queda fijado para 2024 en 33,20 euros mensuales gracias a la aplicación a la cuantía establecida para 2023 del resultado de sumar al referido porcentaje general de revalorización del 3,8 por ciento un porcentaje adicional del 5 por ciento, de acuerdo con la disposición transitoria primera del Real Decreto-ley 2/2023, de 16 de marzo.

Además, la cuantía mínima de las pensiones contributivas del sistema de la Seguridad Social se incrementa en 2024 en el 3,8 por ciento, conforme a lo previsto en el citado artículo 58 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, pero también en función del tipo de pensión en consideración al umbral de la pobreza, según lo establecido en la disposición adicional quincuagésima tercera del citado texto legal, con los importes que se especifican en el anexo IV. Idéntico tratamiento reciben las pensiones mínimas del Régimen de Clases Pasivas del Estado, por aplicación del artículo 27 del texto refundido de la Ley de Clases Pasivas del Estado y de la nueva disposición adicional vigésima primera de dicho texto legal, introducida por la disposición final primera de este real decreto-ley, especificándose su importe en el anexo V.

También se extiende similar tratamiento a las pensiones del extinguido Seguro Obligatorio de Vejez e Invalidez (SOVI) no concurrentes con otras pensiones públicas, así como a las pensiones del SOVI concurrentes con pensiones de viudedad de alguno de los regímenes del sistema de la Seguridad Social, cuantía fija se determina anualmente por el legislador y que para 2024, tendrán un importe anual, respectivamente, de 7.399,00 euros y 7.182,00 euros

Las pensiones no contributivas del sistema de la Seguridad Social de invalidez y jubilación tendrán un importe anual de 7.250,60 euros, resultado de aplicar sobre el importe extraordinario establecido para estas pensiones en el año 2023 por el artículo 77 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, que se consolida, el porcentaje que corresponde de acuerdo con el artículo 62 y la disposición adicional quincuagésima tercera del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

Las prestaciones de orfandad causadas por violencia contra la mujer se incrementan conforme a lo previsto en su propio régimen jurídico y las prestaciones familiares no contributivas a las que se refiere el capítulo I del título VI del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, así como el subsidio de movilidad y compensación para gastos de transporte se revalorizarán el 3,8 por ciento, al igual que las prestaciones económicas de gran invalidez del Régimen Especial de la Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, las reconocidas al amparo de la Ley 3/2005, de 18 de marzo, por la que se reconoce una prestación económica a los ciudadanos de origen español desplazados al

extranjero, durante su minoría de edad, como consecuencia de la Guerra Civil, y que desarrollaron la mayor parte de su vida fuera del territorio nacional, y los importes mensuales de las ayudas sociales reconocidas en favor de las personas contaminadas por el Virus de Inmunodeficiencia Humana (VIH). Se incluyen también las normas de revalorización de las distintas pensiones causadas con motivo de la guerra civil, cuyas cuantías no podrán ser inferiores a lo que determine su propia legislación, y una relación de las pensiones públicas que no son revalorizables.

Se introduce, asimismo, una nueva disposición adicional vigésima primera en el texto refundido de la Ley de Clases Pasivas del Estado, a fin de extender al Régimen Especial de Clases Pasivas del Estado lo dispuesto para las pensiones mínimas del resto de los regímenes del sistema en la disposición adicional quincuagésima tercera del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, a fin de reducir también la brecha existente entre la cuantía de las pensiones mínimas del citado régimen especial y el umbral de la pobreza calculado para un hogar de dos adultos.

Se modifica la disposición transitoria segunda del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, a la que añade un apartado 4 para extender a la revalorización de las pensiones del Seguro Obligatorio de Vejez e Invalidez lo previsto en la disposición adicional quincuagésima tercera del mismo texto legal para determinar las cuantías de las pensiones mínimas del sistema de la Seguridad Social, y modifica también el primer párrafo del apartado 6 de la disposición transitoria cuarta del citado texto refundido, a fin de ampliar hasta el 31 de diciembre de 2025, para el sector de la industria manufacturera, el período transitorio de aplicación de la regulación de la modalidad de jubilación parcial con simultánea celebración de contrato de relevo vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 27/2011, de 1 de agosto, de actualización, adecuación y modernización del sistema de la Seguridad Social.

Igualmente, se modifica la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, a fin de habilitar la posibilidad de que las comunidades autónomas de régimen común puedan asumir la gestión de la prestación no contributiva del ingreso mínimo vital.

El capítulo II incluye las medidas en materia de empleo. En primer lugar, se prorrogan las medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, previstas en el artículo 178 del citado Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, respecto de los expedientes de regulación temporal de empleo vinculados a la situación de fuerza mayor temporal en el supuesto de empresas y personas trabajadoras de las islas Canarias afectadas por la erupción volcánica registrada en la zona de Cumbre Vieja.

Además, es preciso prorrogar las medidas de acompañamiento precisas para asegurar la protección social, evitando despidos y destrucción de puestos de trabajo en dichas circunstancias extraordinarias, temporales y urgentes.

Así, el presente real decreto-ley adapta al nuevo periodo de apoyo público las medidas en el ámbito laboral de apoyo a las personas trabajadoras del artículo 173 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de modo que:

a) Las empresas beneficiarias de las ayudas directas no podrán justificar despidos objetivos basados en el aumento de los costes energéticos.

b) Las empresas que se acojan a las medidas de reducción de jornada o suspensión de contratos reguladas en el artículo 47 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores por causas relacionadas con la invasión de Ucrania y que se beneficien de apoyo público no podrán utilizar estas causas para realizar despidos.

De otra parte, se incluye la prórroga de la vigencia del Real Decreto 99/2023, de 14 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2023, durante el periodo necesario para garantizar la continuidad de los trabajos de la mesa de diálogo social en la búsqueda, un año más, de un incremento pactado del salario mínimo interprofesional.

En este sentido, y sin perjuicio de lo previsto en el artículo 27.1 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, acerca de la previa consulta con las organizaciones sindicales y asociaciones empresariales más representativas, se entiende preciso garantizar la efectiva participación

de los agentes sociales en la fijación del salario mínimo interprofesional, en un contexto social y económico de especial dificultad, dando así continuidad a la senda de crecimiento de esta variable en cumplimiento de los compromisos asumidos en el ámbito europeo e internacional.

Dado que el citado Real Decreto 99/2023, de 14 de febrero, dejará de producir efectos el próximo 31 de diciembre, es ineludible mantener transitoriamente su vigencia a partir del próximo 1 de enero. Se garantiza de este modo la seguridad jurídica y se da continuidad a la función del salario mínimo interprofesional de servir de suelo o garantía salarial mínima para las personas trabajadoras.

Esta disposición supone una prórroga temporal del vigente salario mínimo interprofesional, hasta tanto se apruebe el real decreto que lo fije para el año 2024, en el marco del diálogo social y de acuerdo con lo previsto en el artículo 27 del Estatuto de los Trabajadores, según el cual este tipo de salario ha de tener en cuenta: el índice de precios de consumo, la productividad media nacional, el incremento de la participación del trabajo en la renta nacional y la coyuntura económica general.

Además, se modifica el Real Decreto-ley 1/2023, de 10 de enero, de medidas urgentes en materia de incentivos a la contratación laboral y mejora de la protección social de las personas artistas.

Entre los objetivos de esta norma se encuentra el impulso prioritario de la contratación indefinida y el mantenimiento del empleo estable y de calidad de las personas y colectivos considerados vulnerables o de baja empleabilidad. Excepcionalmente, estas medidas podrán tener por objeto la contratación temporal y siempre limitada a incentivar el tránsito de las situaciones formativas en prácticas o mediante contrato laboral, en contratos indefinidos, así como la contratación temporal directamente vinculada a la conciliación de la vida familiar y laboral.

Entre los contratos que pueden ser objeto de bonificación, se encuentran los contratos de duración determinada celebrados para la sustitución de personas trabajadoras que disfruten de descansos por nacimiento y cuidado del menor, ejercicio corresponsable del cuidado del menor o de la menor lactante, riesgo durante el embarazo o riesgo durante la lactancia natural.

El último inciso del primer párrafo de la letra c) del artículo 11.1 del Real Decreto-ley 1/2023, de 10 de enero, podría tener efectos contrarios a los objetivos perseguidos por la norma anteriormente señalados, ya que impide, al exigir que en los últimos seis meses la persona trabajadora con la que se suscriba el contrato de sustitución no haya prestado servicios mediante un contrato de duración determinada en la misma empresa o entidad, que se aplique la bonificación en un contrato directamente vinculado a la conciliación de la vida familiar y laboral: y es que esta excepción del artículo 11.1 c) da lugar a que, si bien sí se podría bonificar un contrato de duración determinada de sustitución de persona trabajadora que se encuentre en situación de incapacidad temporal por riesgo durante el embarazo, una vez que finaliza este contrato temporal no se podría bonificar otro de sustitución de la misma persona trabajadora, por ejemplo, que se encontrase disfrutando del permiso por nacimiento. Esta exclusión podría fomentar el fin de una relación laboral no deseada por la norma: la de la persona sustituta. Por ello, se procede a modificarlo en consecuencia.

Por otro lado, en relación con el personal investigador, el Real Decreto-ley 1/2023, de 10 de enero, operó dos grandes líneas de modificación en materia de incentivos a su contratación: una transversal a las bonificaciones a la Seguridad Social por el personal contratado para desarrollar actividades investigadoras, y otra focalizada en el contrato predoctoral. La interpretación que se está efectuando de la aplicación de las disposiciones generales para todos los incentivos a la contratación está llevando a exigir que las personas contratadas sean demandantes de empleo en situación de desempleo, lo que está llevando a un retraso en la aplicación de estos importantes incentivos. Se introduce así una disposición que suprime este requisito en los incentivos para el personal investigador.

El capítulo III, a su vez, se ocupa de las medidas en materia de vivienda. Se crea una nueva línea de avales para vivienda social, vinculada a la Adenda del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), que establece el desarrollo de una nueva Inversión C2.I7, Línea de préstamos ICO para el impulso de la vivienda social, con una dotación de

4.000 millones de euros del tramo de préstamos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR) de la Unión Europea.

De esta manera, la línea de préstamos para el impulso de la vivienda social se complementará con una línea de avales que proporcionará cobertura financiera parcial para la realización de proyectos dirigidos a incrementar el parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible, así como a mejorar el parque de vivienda ya existente destinada a alquiler social o asequible, por un importe máximo de hasta 2.000 millones de euros.

Asimismo, es necesario atender a la realidad social y económica de los hogares en el contexto del proceso de mitigación de la dinámica inflacionista y de la prolongación de las consecuencias de la situación internacional, extendiendo determinadas medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda que fueron introducidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Ello obedece en gran parte a la existencia de un escenario marcado por la extensión temporal de la Guerra de Ucrania y sus repercusiones en la economía de las familias, principalmente, a través de las dinámicas de crecimiento de los precios al consumo que inciden de un modo especial en aquellas personas y hogares con menores recursos.

En particular, se amplía hasta el 31 de diciembre de 2024 la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos, así como, en consonancia, la posibilidad hasta el 31 de enero de 2025 de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario recogida en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

En consonancia con lo anterior, se establece también que la referencia al 31 de diciembre de 2023 que se realiza en la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se entenderá hecha al 31 de diciembre de 2024.

Por último, se modifica el Real Decreto-ley 20/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo para la reparación de los daños ocasionados por las erupciones volcánicas y para la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma, para establecer una nueva prórroga del régimen de suspensión de las obligaciones de pago de intereses y principal para préstamos y créditos con y sin garantía hipotecaria concedidos a afectados por los movimientos sísmicos y erupciones volcánicas acaecidos en la isla de La Palma desde el pasado día 19 de septiembre de 2021.

VIII

La norma se completa con una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales.

Comenzando por las disposiciones adicionales primera y segunda, amplían los plazos de ejecución de determinadas ayudas. Por lo que se refiere a la disposición adicional primera, y la ampliación del plazo de ejecución de los proyectos financiados en la línea de ayudas a actuaciones integrales de la cadena industrial del vehículo eléctrico y conectado dentro del Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica en el sector del Vehículo Eléctrico y Conectado (PERTE VEC), cabe señalar que el PERTE VEC constituye el primero de todos los convocados dentro del Plan de Recuperación Transformación y resiliencia (PRTR), y parte de unas premisas muy exigentes, tanto por alcance de los proyectos, como por la modalidad de beneficiarios.

En cuanto al alcance de los proyectos el enfoque era bastante ambicioso. Se exigía que cada solicitud reflejara un conjunto de actuaciones individuales y otras en cooperación, a lo largo de toda la cadena de valor de la producción del vehículo eléctrico y enmarcadas en bloques concretos (algunos de ellos obligatorios), que debían desarrollarse de forma armónica y acompasada. En la ejecución real de estas actuaciones, han aflorado diversas problemáticas derivadas tanto de cuellos de botella de la cadena de valor (esencialmente en el ámbito de las baterías), como de cambios en las especificaciones técnicas de productos y procesos de manufactura consecuencia de la puesta al día en el estado del arte de un sector emergente.

En cuanto a la modalidad de beneficiarios, se exigió la presentación en agrupaciones creadas para la realización de estos proyectos. Esto implica una mayor complejidad en la

realización de las inversiones. En concreto, cualquier desviación debe ser conocida y aprobada por los implicados de forma previa a la presentación a la administración para su eventual aprobación. Esto se traduce en mayores tiempos a la toma de decisiones que en procesos de ayuda individual. Además, estas desviaciones pueden implicar cambios en la estructura de la propia agrupación que requerirían modificaciones en su acuerdo interno y que deben ser conocidas y aceptadas también por la administración.

Por último, se han reportado problemas coyunturales en el suministro de materias primas, especialmente en aquellos puntos de la cadena de valor que son críticos para el desarrollo global, y específicamente relacionados con materias primas de baterías y semiconductores.

Todo esto ha supuesto que el plazo actual que permite la orden de bases y convocatoria de 2022 sea muy constreñido para llevar a cabo sus proyectos y una demora puede poner en riesgo la ejecución y el cumplimiento de hitos y objetivos comprometidos en la Decisión de Ejecución del Consejo 13 de julio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España.

La disposición adicional segunda establece la ampliación de los plazos de ejecución de determinadas ayudas convocadas para el sector turístico, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, ha de señalarse que Estas líneas de ayudas se incardinan en el Componente 14 del Plan de Recuperación, denominado «Plan de modernización y competitividad del sector turístico», en la inversión 2, «Programa de digitalización e inteligencia para destinos y sector turístico», que tiene por objeto implementar actuaciones de impulso de la digitalización de los destinos turísticos y de las empresas turísticas. Esta digitalización es fundamental para un sector, el turístico, que representa un porcentaje importante dentro del PIB español y que se muestra especialmente sensible a los cambios globales.

Con estas ayudas se pretende impulsar un modelo turístico que permita aprovechar todas las ventajas de un desarrollo más sostenible, climáticamente neutral y digital, alineado con las principales prioridades establecidas por Europa, y en consonancia con una demanda turística cada día más exigente y consciente del impacto que provoca su actividad sobre los territorios en los que se desarrolla.

Por ello, estas órdenes de bases han afrontado el reto de la digitalización desde diferentes perspectivas: generación y transferencia de conocimiento, apoyo a las entidades locales o apoyo a las empresas.

La variedad de actuaciones a financiar ha supuesto un reto de gestión y análisis de los proyectos propuestos en cada convocatoria y los plazos previstos inicialmente para la ejecución de las actuaciones se han mostrado insuficientes, por lo que, acercándose el plazo máximo previsto en las ordenes de bases, es necesario ampliarlos.

Hay que tener en cuenta, que algunas de estas ayudas se han concedido a entidades públicas y organismos de investigación, que por su propia naturaleza deben adaptarse a la normativa publica de gasto lo que limita su capacidad de actuación si no disponen de financiación suficiente.

En otros casos, como por ejemplo en las ayudas de última milla, se ha previsto la figura de la agrupación para los beneficiarios lo que implica una mayor complejidad en la presentación de las propuestas y en la evaluación de las mismas.

Esta ampliación permitirá, por tanto, garantizar la ejecución de todos los proyectos que se pueden financiar a través de las diferentes convocatorias, y seguir avanzando en los retos que supone la digitalización del sector turístico, sin perder ninguna oportunidad. El apoyo en la digitalización a todos los actores del sector turístico es fundamental para mantener el dinamismo del sector y continuar mejorando su competitividad y seguir ofreciendo propuestas de valor diferencial.

Por último, estas ampliaciones de plazos no afectarán al cumplimiento de hitos y objetivos CID.

La disposición adicional tercera habilita a las Administraciones educativas competentes para recalcular las cuantías de los módulos que figuran en el artículo 13 y en los anexos IV y V de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, para aplicar los incrementos retributivos correspondientes al personal docente de los centros concertados, a fin de equipararlos con el profesorado público.

La disposición adicional cuarta preserva, durante el ejercicio 2024, en el ámbito de las deudas de naturaleza pública, no tributarias ni aduaneras, el procedimiento excepcional y temporal para la concesión de aplazamientos y/o fraccionamientos con dispensa de garantía por las Delegaciones de Economía y Hacienda. Y ello con el fin de hacer frente a las consecuencias económicas de la guerra en Ucrania que persisten, agravadas por el clima de inestabilidad internacional derivado del conflicto en Oriente Próximo, tratando de proteger el tejido productivo y garantizar el mantenimiento del empleo y la actividad, en línea con el Real Decreto-ley 6/2021, de 20 de abril, y el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre.

A su vez, en la disposición adicional quinta se prevé la prórroga para 2024 de los dos gravámenes temporales previstos en la Ley 38/2022, de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas. Esta medida se adopta con el fin de que ambos sectores sigan contribuyendo a la justicia fiscal y al sostenimiento del Estado de bienestar.

Adicionalmente, se prevé la revisión de la configuración de ambos gravámenes, inicialmente configurados como prestaciones patrimoniales de carácter público temporal y de naturaleza no tributaria, para su plena integración en el sistema tributario y se convertirán en tributos concertados o convenidos, según corresponda, previa modificación del concierto y convenio económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.

Por otra parte, el presente real decreto-ley prevé el establecimiento en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2024 de un incentivo que resultará de aplicación a los obligados al pago en el sector energético por las inversiones estratégicas que sean esenciales para la transición ecológica en nuestro país, tales como el almacenamiento energético, nuevos combustibles renovables -como el biogás, el biometano o el hidrógeno verde- y sus posibles infraestructuras de red asociadas, así como inversiones asociadas a cadena de valor nacional y europea, para contribuir a la autonomía estratégica, que realicen desde el 1 de enero de 2024 en relación con las magnitudes a considerar respecto del año mencionado.

Además, en tanto no se produzca la revisión de la tributación patrimonial en el contexto de la reforma del sistema de financiación autonómica, se prorroga la aplicación del Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas.

La adopción de esta medida se estima imprescindible y urgente para que dicha reforma se lleve a cabo en las debidas condiciones de armonización tributaria, de manera que, en su punto de partida, las diferencias en el gravamen del patrimonio en las distintas Comunidades Autónomas no difieran sustancialmente. En segundo lugar, la medida se entiende necesaria para seguir exigiendo un mayor esfuerzo a quienes disponen de una mayor capacidad económica.

La disposición adicional sexta se refiere a la evaluación de la obligación de declarar en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por medios electrónicos, derivada de la modificación introducida al efecto por la disposición final segunda de este real decreto-ley.

La disposición adicional séptima incluye asimismo la habilitación, al igual que en 2022 y 2023, de la dotación extraordinaria para incrementar la financiación paliando el efecto de los saldos globales negativos de las liquidaciones de la participación en tributos del Estado relativas al ejercicio 2020.

La disposición adicional octava incorpora también una previsión relativa al régimen excepcional de endeudamiento de las Comunidades Autónomas en 2024, que contempla una regulación similar a la que se ha mantenido durante la suspensión de las reglas fiscales para permitir la cobertura de las necesidades de financiación de las regiones por este concepto durante el próximo ejercicio.

La disposición adicional novena se refiere a los gestores provisionales de la red troncal de hidrógeno, estableciéndose un régimen provisional de aplicación hasta la designación definitiva de los gestores de redes de hidrógeno con arreglo a las condiciones establecidas en la normativa europea de aplicación.

Las disposiciones adicionales décima y undécima completan el marco legal de colaboración entre el Estado y la Generalitat de Catalunya para poder suscribir los convenios previstos en las disposiciones adicional centésima vigésima y centésima décima novena de

la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023. La Disposición Adicional centésimo vigésima de dicha ley, modificada posteriormente por la disposición final quinta del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, estableció la obligación de que el Estado y la Generalitat de Catalunya suscriban un convenio para la ejecución de actuaciones de mejora de la conectividad de la AP2 y AP7, así como otro convenio para la ejecución de un Plan de actuaciones en el Eje Pirenaico, creándose así un marco de colaboración entre las dos Administraciones, que permitiera a la Generalitat llevar a cabo una serie de actuaciones sobre la Red de Carreteras del Estado.

Pero la redacción dada a esta disposición se ha mostrado incompleta al solo permitir a la comunidad autónoma licitar, contratar, efectuar el seguimiento y supervisar tanto las obras como las asistencias técnicas vinculadas a ellas, y llevar a cabo las expropiaciones necesarias para ejecutar dichas obras, pero no articulando esta atribución apara le caso de los proyectos y los estudios que habrán de elaborarse con carácter previo a la licitación de las obras.

Ello ha impedido que se puedan hasta el momento formular estos convenios, siendo urgente que se corrija esta limitación para así poder cumplir el mandato de la Ley de presupuestos. En este mismo contexto, se ha visto conveniente extender el mismo modelo de colaboración a otras dos infraestructuras, donde la necesidad de colaboración también es urgente.

Asimismo, se flexibiliza a través de estas dos disposiciones adicionales el régimen de adelantos en los citados convenios con el fin facilitar el desarrollo de los mismos, bajo el principio de lealtad institucional entre las Administraciones.

La disposición adicional duodécima extiende a entidades locales y universidades públicas la exención de aplicar intereses de demora para las cuantías a reintegrar consecuencia de sobrantes en las subvenciones de concesión directa a favor de entidades del sector público concedidas en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia; ya introducida por el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio.

Mediante la disposición transitoria primera se regula la aplicación de las medidas del artículo 4 sobre obligaciones en materia de gestión del riesgo relacionado con las tecnologías de la información y la comunicación de los operadores de sistemas de pago, de operadores de esquemas de pago, de los operadores de acuerdos de pago electrónico, de los proveedores de pagos y de otros proveedores de servicios tecnológicos o técnicos.

La disposición transitoria segunda establece un nuevo plazo para presentar las renuncias o revocaciones del método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de los regímenes especiales simplificado y de la agricultura, ganadería y pesca del Impuesto sobre el Valor Añadido, pues los contribuyentes afectados por tales modificaciones tuvieron que tomar las decisiones correspondientes desconociendo los límites excluyentes que van a estar en vigor en 2024.

Las disposiciones transitorias tercera y cuarta se refieren, respectivamente, al régimen aplicable a las garantías de los permisos de acceso y conexión para instalaciones de demanda ya otorgadas, y a la caducidad de estos mismos permisos ya otorgados.

La disposición transitoria quinta se ocupa de los permisos de acceso para instalaciones ubicadas en territorios no peninsulares cuya instalación es necesaria para garantizar la seguridad de suministro. La situación puesta de manifiesto por el operador del sistema en cuanto a la situación de la generación en los territorios no peninsulares recomiendan la necesidad de celebrar un procedimiento de concurrencia competitiva para el otorgamiento de la resolución favorable de compatibilidad celebrado al amparo de lo previsto en el artículo 46 del Real Decreto 738/2015, de 31 de julio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica y el procedimiento de despacho en los sistemas eléctricos de los territorios no peninsulares. Estos informes señalan la necesidad de disponer de potencia térmica que permita garantizar la seguridad de suministro. Resultaría cuando menos paradójico que grupos que se necesitan para garantizar el suministro no dispusieran de permisos de acceso y conexión; por este motivo, a los grupos que resulten adjudicatarios de dicho procedimiento solo les serán de aplicación los criterios de comportamiento estático.

La disposición transitoria sexta versa sobre las solicitudes de permisos de acceso y de conexión para demanda que se encuentren en tramitación en los nudos a los que se refiere el artículo 20 bis.2 del Real Decreto 1183/2020, de 29 de diciembre.

En la disposición transitoria séptima se regulan los procedimientos de otorgamiento de concesión de aguas para almacenamiento hidráulico de energía iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley.

A su vez, la disposición transitoria octava determina la suspensión de la disposición transitoria decimosexta del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, relativa a las bases y tipos de cotización y acción protectora en el Sistema Especial para Empleados de Hogar.

La disposición transitoria novena, anuda, por un lado, el incremento de las bases mínimas de cotización de los grupos de cotización de los regímenes que los tengan establecidos al salario mínimo interprofesional incrementado en un sexto y fija el incremento del tope máximo de las bases de cotización del sistema aplicando el porcentaje que se establezca para la revalorización de pensiones y el tope máximo de las bases de cotización se fijará aplicando el porcentaje establecido en la disposición transitoria trigésimo octava del el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social. Y, por otro, establece la cotización correspondiente al Mecanismo de Equidad Intergeneracional conforme a lo previsto en el apartado catorce del artículo 122 de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023. Además, establece para 2024, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional quincuagésima segunda del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, la cotización en el sistema de Seguridad Social de los alumnos que realicen prácticas formativas o prácticas académicas externas incluidas en programas de formación.

La disposición transitoria décima regula la aplicación de la disposición adicional quincuagésima segunda del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, en materia de prácticas formativas.

Finalmente, la disposición transitoria undécima prevé la aplicación de las previsiones recogidas en la disposición final sexta a los procedimientos judiciales incoados con posterioridad a su entrada en vigor.

Por su parte, la disposición derogatoria única, además derogar las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente real decreto-ley, suprime de forma específica la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 31/2021, de 28 de diciembre, por el que se modifica la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, y se fija un nuevo plazo para presentar las renuncias o revocaciones a métodos y regímenes especiales de tributación. Dicha disposición establecía la condicionalidad de las medidas aprobadas en su artículo único a la obtención de la autorización de la Comisión Europea del Mapa de Ayudas de Finalidad Regional para el período 2022-2027, pues esta se obtuvo con fecha 17 de marzo de 2022.

La Comisión Europea ha autorizado con fecha de 13 de diciembre de 2023 la modificación del mapa de ayudas regionales de España para el período 2024-2027, tras la revisión intermedia en junio de 2023 realizada por la Comisión. Entre otras modificaciones, contiene un incremento de diez puntos porcentuales de las intensidades de las ayudas regionales a la inversión en Canarias según el tamaño de las empresas.

Por tanto, se considera necesario proceder a la derogación de la mencionada disposición adicional primera.

Además, en la disposición final primera se modifican el apartado 11 del artículo 27, relativo a las inversiones anticipadas que se consideran materialización de la reserva para inversiones en Canarias, y los apartados 1 y 2 del artículo 29, relativo a la vigencia de la Zona Especial Canaria, de la Ley 19/1994, de 6 de julio, eliminando de su redacción las referencias temporales que en ellos se contenían y que por su propia naturaleza era preciso actualizar de forma recurrente.

Dado que dichas referencias temporales traen causa y están vinculadas con el Reglamento (UE) 651/2014 de la Comisión de 17 de junio de 2014 por el que se declaran determinadas categorías de ayudas compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado, también conocido como Reglamento General de Exención por Categorías (RGEC), se ha procedido a sustituirlas por referencias directas a las correspondientes normas de la Unión Europea o derivadas de los documentos de la Comisión Europea que les dan soporte jurídico, con el fin de eliminar esa obligación de revisión periódica.

En este sentido, es preciso destacar la modificación de la referencia temporal del apartado 1 del artículo 29 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, que expresa por primera vez en la norma nacional el plazo reconocido por la Comisión Europea, en dos ocasiones, la última de las cuales a través de carta de 8 de junio de 2023, sobre el disfrute de los beneficios fiscales del régimen de la Zona Especial Canaria, de acuerdo con el apartado 4 del artículo 15 y otra normativa aplicable del referido Reglamento (UE) 651/2014 de la Comisión de 17 de junio de 2014.

De esta forma se dota de mayor seguridad jurídica a los operadores económicos en Canarias que en ocasiones han visto con intranquilidad el cumplimiento de los plazos señalados en la ley desconociendo si se iba o no a producir la correspondiente actualización normativa.

Adicionalmente, se adecua su terminología al procedimiento actualmente establecido para esta clase de ayudas de Estado que no requieren del permiso previo de la Comisión Europea.

Por otro lado, la sentencia del Tribunal Supremo número 953/2023, de 11 de julio (recurso de casación 6391/2021), en relación con la Orden HAC/277/2019, de 4 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas (IRPF) e Impuesto sobre el Patrimonio del ejercicio 2018, ha puesto de manifiesto una insuficiencia normativa para el establecimiento de los medios electrónicos como único cauce para la presentación de la declaración del IRPF.

Por ello, en la disposición final segunda se introduce la correspondiente modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, al objeto de solventar la deficiencia normativa advertida; partiendo de la realidad práctica que viene poniéndose de manifiesto en las Campañas de la Renta de los últimos diez años, período en el que gracias a las distintas vías de asistencia los contribuyentes han podido realizar la presentación de su declaración del IRPF a través medios electrónicos propios, de terceros o proporcionados por la Agencia.

En este sentido, se recoge legalmente que se podrá establecer la obligación de declaración a través de medios electrónicos siempre que la Administración tributaria asegure la atención personalizada a los contribuyentes que precisen de asistencia para la cumplimentación de la declaración por tales medios. Se trata de una norma que afecta al modo de cumplimiento de una obligación tributaria de carácter formal, cual es la obligación de declaración del IRPF a través de medios electrónicos. Esta medida no altera en modo alguno los distintos elementos de cuantificación o determinación de la cuota del impuesto para los contribuyentes, que siguen siendo los establecidos en la normativa actualmente vigente.

Asimismo, se hace necesario y urgente que exista esta habilitación legal expresa antes de que comience la próxima Campaña de Renta y se apruebe la orden reguladora del modelo de declaración del IRPF correspondiente al año 2023.

Mediante la disposición final tercera se modifica también la Ley 38/2022, de 27 de diciembre. En concreto, en relación con el Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas, y respondiendo a una motivación similar a la señalada para el IRPF, se prevé legalmente la obligación de declaración del impuesto por medios electrónicos, que, dada la naturaleza de los sujetos pasivos, personas físicas con patrimonios netos de un importe muy significativo, deberían tener acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios para su cumplimentación. Se trata de una norma de carácter formal que no afecta a la cuantificación de la cuota del impuesto.

La disposición final cuarta incluye expresamente, con carácter similar a lo señalado con anterioridad, atendiendo a las especiales condiciones de los contribuyentes que pueden estar obligados a la autoliquidación del Impuesto sobre el Patrimonio, la mención a que la vía de presentación de la declaración puede ser exclusivamente electrónica en dicho Impuesto.

La disposición final quinta introduce determinadas modificaciones de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, con objeto de acomodar el texto a las modificaciones que fueron introducidas por el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, posteriormente recogidas en la Ley 10/2022, de

14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, tras su tramitación como proyecto de ley en las Cortes Generales.

El objetivo de las modificaciones que se introducen en el apartado 3 del artículo Diez de la Ley 49/1960 es evitar contradicciones con los nuevos regímenes de mayorías establecidos para la realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética en el apartado 2 del artículo Diecisiete de la misma Ley 49/1960; así como clarificar la sujeción al régimen de autorización administrativa establecido en la legislación estatal para los complejos inmobiliarios, así como a los regímenes de autorización establecidos en la legislación de ordenación territorial y urbanística para la realización de determinadas intervenciones en los edificios.

La disposición final sexta modifica la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas en dos aspectos clave desde el punto de vista organizativo, tecnológico y de eficiencia de los recursos públicos.

A tal efecto, se procede a la modificación de la regla del fuero territorial del Estado, cuya justificación constitucional permite concentrar en el territorio nacional las oficinas de la Abogacía del Estado o de los Servicios Jurídicos de la Administración de la Seguridad Social o de las comunidades autónomas, lo cual implica unos claros beneficios para toda la ciudadanía ya que supone un menor coste en la gestión de los recursos públicos y una mejora del rendimiento del servicio público. Además, al garantizar una cierta especialización de los órganos judiciales de las capitales de provincia para asumir el conocimiento de asuntos que con frecuencia suponen una cierta complejidad permiten asegurar un mejor desempeño y resultados de la función jurisdiccional.

En línea con la regulación introducida en el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo, y en garantía de los principios de eficacia, economía y eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos, que inspira la actuación de las Administraciones Públicas, se regula la comparecencia por videoconferencia de los Abogados del Estado ante los Juzgados o Tribunales.

La disposición final séptima añade un apartado 4 al artículo 18 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, con el objetivo de habilitar a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia para prestar asistencia activa a la Comisión Europea en las inspecciones que esta realice directamente en el territorio nacional, así como realizar inspecciones u otras medidas de investigación solicitadas por la Comisión Europea conforme al Reglamento de Subvenciones Extranjeras.

El artículo 14 del Reglamento (UE) 2022/2560 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de diciembre de 2022, sobre las subvenciones extranjeras que distorsionan el mercado interior prevé la posibilidad de que la Comisión Europea, para determinar si existe un subsidio extranjero con un efecto distorsionador sobre el mercado interior, realice inspecciones en el territorio de un Estado miembro y sea asistida por los funcionarios y demás personas habilitadas por la autoridad competente de ese Estado miembro; el artículo 14 también prevé la posibilidad de que solicite a las autoridades nacionales competentes de los Estados miembro la realización de inspecciones en su territorio. Es necesario, pues, asegurar la eficacia de estas disposiciones, complementando nuestro sistema de competencia y de ayudas de estado, e incorporando los últimos instrumentos desarrollados a nivel europeo.

La disposición final octava introduce una nueva disposición transitoria en la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, relativa a la implantación de la Oficina Central y Oficinas Consulares.

La disposición final novena modifica puntualmente la Ley 29/2022, de 21 de diciembre, por la que se adapta el ordenamiento nacional al Reglamento (UE) 2018/1727 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de noviembre de 2018, sobre Eurojust, y se regulan los conflictos de jurisdicción, las redes de cooperación jurídica internacional y el personal dependiente del Ministerio de Justicia en el exterior; en relación con el régimen retributivo de los miembros nacionales de Eurojust.

Las disposiciones finales décima, undécima y duodécima recogen, respectivamente, la salvaguardia del rango de ciertas disposiciones reglamentarias, los títulos competenciales de la Constitución Española que amparan al Estado para aprobar las distintas medidas de este real decreto-ley, y las habilitaciones normativas correspondientes.

Finalmente, la disposición final decimotercera establece la entrada en vigor de esta norma.

IX

El artículo 86 de la Constitución Española permite al Gobierno dictar decretos-leyes «en caso de extraordinaria y urgente necesidad», siempre que no afecten 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. Se configura, por tanto, esta norma como un instrumento con unos contornos bien definidos en los que el juicio político de oportunidad y necesidad goza de un amplio margen, siempre que se oriente en alcanzar un resultado concreto ante una situación de urgencia ineludible.

El real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que, tal y como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3, y 189/2005, de 7 julio, F. 3; 68/2007, F. 10, y 137/2011, F. 7), el fin que justifica la legislación de urgencia sea 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 ordinaria o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

Debe quedar, por tanto, acreditada «la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4)».

En relación con las medidas establecidas en el título I, y, en concreto, en su capítulo I, los presupuestos de urgencia y necesidad que justificaron la aprobación del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, se mantienen para la aprobación de este real decreto-ley, que modifica y ahonda en las medidas de aquél.

Así, el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, según reconoce su propia exposición de motivos, estableció una serie de medidas en un escenario de incremento acelerado de los gastos financieros y de otro tipo para las familias de clase media en riesgo de vulnerabilidad, en el que la rapidez de respuesta, a través de la adopción de medidas económicas y jurídicas, era requisito imprescindible para asegurar su efectividad. Si tomamos como referencia el EURIBOR, que es el tipo de interés de mayor uso en los préstamos hipotecarios a tipo variable, en el momento de la aprobación de dicho real decreto-ley, había subido más de trescientos puntos básicos en apenas diez meses, acercándose al 3 % tras haber permanecido seis años en terreno negativo. Dicho ascenso ha continuado en el último año, situándose en noviembre de 2023 en el 4,022 %, es decir 100 puntos básicos más que el año pasado.

Las dos medidas que se adoptan ahora tienen como finalidad facilitar que las familias abaraten sus costes financieros, ahondando en lo ya aprobado en noviembre de 2022. Ello se consigue, de un lado, ampliando la suspensión de comisiones por amortización o reembolso anticipado durante un año, y, de otro lado, extendiendo la limitación existente a las comisiones de reembolso para las amortizaciones subrogatorias y de novación por cambios de tipo variable a tipo fijo inicial durante, al menos, los tres siguientes años. Así, se dan más facilidades a las familias para amortizar anticipadamente su préstamo y aliviar la cuota hipotecaria manteniendo el plazo o para amortiguar el pago total de intereses reduciendo el plazo de amortización. En relación con el cambio de tipo variable a tipo fijo inicial durante al menos los tres años siguientes, se alivia el coste del cambio a este tipo en la misma medida que ya contemplaba la ley de contratos de crédito inmobiliario, teniendo en cuenta que esta solución se está convirtiendo en una alternativa ofertada por las entidades

con relativa frecuencia en un contexto de elevados tipos de interés que disminuye el atractivo a corto plazo de los tipos fijos para los deudores.

Los objetivos que se pretenden con la aprobación inmediata de estas medidas no podrían conseguirse a través de la tramitación de un proyecto de ley por el procedimiento de urgencia y, por tanto, está plenamente justificado el recurso al real decreto-ley desde la perspectiva de la concurrencia de su presupuesto habilitante. Ello es especialmente relevante para la suspensión del cobro de las compensaciones y comisiones para los préstamos a tipo variable por amortización anticipada o paso a tipo fijo, ya que esta finaliza el 31 de diciembre de 2023.

En relación con la medida establecida en el capítulo II, es urgente y necesario modificar la legislación financiera para reforzar la protección de los más vulnerables, teniendo en cuenta la importancia del efectivo - constituye el medio de pago más utilizado para el 74 % de las transacciones de los mayores de 65 años- y las dificultades que experimentan determinados colectivos para la retirada de efectivo en cajeros automáticos, ya sea por dificultades de accesibilidad física o por la brecha digital En el mismo sentido, se pronuncia el informe de seguimiento sobre la accesibilidad presencial a los servicios bancarios en España de 2023 del Banco de España, que identifica como vulnerables en términos de acceso al efectivo a determinados colectivos que se caracterizan por presentar edades avanzadas y bajas capacidades digitales. Para estos colectivos, la retirada de efectivo en ventanilla supone un servicio de pago básico, que es urgente y necesario garantizar en un contexto de evolución tecnológica acelerada de los servicios bancarios.

Si bien cabe señalar, a este respecto, el avance que supuso el Protocolo Estratégico para Reforzar el Compromiso Social y Sostenible de la Banca, suscrito por las principales asociaciones del sector en julio de 2021 y ampliado en febrero de 2022 para garantizar la atención de los colectivos vulnerables, entre ellos el de los mayores de 65 años o personas con discapacidad, que incluye medidas como la prestación de servicios en ventanilla a estos colectivos, incluyendo la retirada de efectivo, en un horario ampliado, se pone de manifiesto que la utilización de los cajeros automáticos por la clientela mayor o con necesidades especiales viene determinada a menudo por las comisiones establecidas para el uso de la ventanilla. Así, muchas entidades aplican comisiones más altas que las aplicables en cajero y otras entidades aplican una determinada franquicia de 3, 4 o 5 operaciones gratuitas mensuales, a partir de la cual las operaciones en ventanilla se cobran.

El cobro de comisiones por la retirada de efectivo en ventanilla continúa señalándose por los principales representantes de los usuarios bancarios y de mayores como una de las grandes dificultades a que se enfrentan para acceder a este servicio, esencial para su inclusión financiera.

El objetivo que se pretende con la aprobación inmediata de estas medidas no podría conseguirse a través de la tramitación de un proyecto de ley por el procedimiento de urgencia y, por tanto, está plenamente justificado el recurso al real decreto-ley desde la perspectiva de la concurrencia de su presupuesto habilitante. En efecto, el mantenimiento de estas comisiones supone un perjuicio significativo para quienes más dificultades sufren para acceder al efectivo y quienes más lo necesitan dada su sencillez de uso frente a otras alternativas. Debe destacarse también el carácter proporcionado de la medida, ya que se focaliza en la población más vulnerable.

Es también urgente la actuación proyectada sobre el sistema de pagos. En la actualidad, los operadores de sistemas, esquemas o acuerdos de pago, los procesadores de pagos y otros proveedores de servicios técnicos en el sistema de pagos en sentido amplio no están obligados directamente por ninguna previsión legal que garantice su óptima gestión de las nuevas tecnologías de información y de la comunicación. Tampoco quedan sujetos directamente a la supervisión, inspección o sanción de ninguna autoridad nacional. Las medidas adoptadas en este real decreto-ley corrigen esta situación, garantizando que todas las entidades financieras o tecnológicas que intervienen en el sistema de pagos, en sentido amplio, cumplen con normas que les obligan a una gestión óptima de la utilización de nuevas tecnologías de la información y de la comunicación. De no tomarse estas medidas con carácter urgente, la confianza de los ciudadanos en el sistema de pagos podría verse comprometida, lo cual tendría consecuencias indeseadas para nuestra economía y nuestra sociedad.

Respecto a la creación del Fondo de Coinversión, la extraordinaria y urgente necesidad se fundamenta en las fechas establecidas en la adenda del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia de España como plazo límite para el obligado cumplimiento de cada uno de los Hitos y Objetivos de la medida correspondiente a la implementación de dicho fondo. El calendario de Hitos y Objetivos para la implementación del Fondo fue acordado con la Comisión Europea e incluido en la adenda del Council Implementing Decision (CID) del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia de España, aprobada por el Consejo de Asuntos Económicos y Financieros de la Unión Europea el 16 de octubre de 2023.

De acuerdo con el calendario de cumplimiento de Hitos y Objetivos, el primer Hito de implementación del Fondo consiste en la entrada en vigor de su marco normativo completo no más tarde del primer trimestre de 2024. Conviene destacar que el citado marco normativo consta del presente Real Decreto-ley, así como de una norma que desarrolle su contenido y de una Orden emitida por la persona titular del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa que establezca los oportunos mecanismos de remuneración periódica a la Gestora con cargo al mismo. En definitiva, la aprobación del presente Real Decreto-ley constituye únicamente la primera etapa en la conformación del marco normativo del Fondo de Coinversión y, en consecuencia, resulta de ineludible urgencia que su aprobación se produzca con la agilidad suficiente para permitir que la tramitación de la normativa complementaria pueda realizarse dentro del plazo temporal fijado a tal efecto.

Conviene señalar que, asimismo, de acuerdo con el calendario de Hitos y Objetivos, el 50 % de los recursos del Fondo deberán estar comprometidos al término del primer semestre de 2025 y el 100 % de los recursos del Fondo deberán estar comprometidos al término del primer semestre de 2026. Para cumplir con estos dos Objetivos del CID, se deberán firmar acuerdos legales de ejecución con un elevado número de beneficiarios finales, para lo cual será a su vez necesario que la Gestora del Fondo disponga del tiempo suficiente para llevar a cabo el análisis y formalización de un elevado número de operaciones financieras en línea con la dotación económica, objetivos estratégicos y naturaleza del Fondo. La aprobación del marco normativo completo de FOCO es condición necesaria para que pueda iniciarse la fase de estudio de operaciones, de modo que ninguna operación puede ser formalmente analizada ni formalizada en tanto que no se haya producido previamente la aprobación del marco normativo del Fondo. Así pues, un eventual retraso en la aprobación de dicho marco normativo tendría por consiguiente un impacto negativo que dificultaría el cumplimiento de los Objetivos establecidos.

La extraordinaria y urgente necesidad reside también en las graves consecuencias negativas que se derivarían del incumplimiento de algunos de los Hitos y Objetivos mencionados. En particular, de acuerdo con el anexo II (Metodología de la Comisión para la determinación de la suspensión de pagos en virtud del Reglamento del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia ) del Comunicado de la Comisión Europea relativo a la implementación del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia del 21 de febrero de 2023, la Comisión Europea podrá aplicar una deducción significativa (un importe unitario calculado según esta metodología), por cada Hito u Objetivo incumplido, a los pagos prestablecidos por la Comisión Europea al Reino de España según el Acuerdo de Financiación firmado por ambas partes en el marco del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia.

En cuanto al régimen de aportaciones al Fondo de Resiliencia Autonómica y al instrumento financiero InvestEU, los plazos otorgados por la Decisión de Ejecución del Consejo para la implementación de los instrumentos justifican su extraordinaria y urgente necesidad. En particular, esta Decisión establece que España tiene que firmar un acuerdo de implementación con el Grupo Banco Europeo de Inversiones antes del final de 2023.

En general, los plazos que concede la Decisión de Ejecución del Consejo para firmar y completar las inversiones exigen que los acuerdos con el Grupo Banco Europeo de Inversiones y la Comisión sean firmados lo antes posible. La Decisión de Ejecución del Consejo establece unos plazos definidos, desde finales de 2023, para la firma de los acuerdos con el Grupo del Banco Europeo de Inversiones y la Comisión Europea, la puesta en marcha de los instrumentos, la firma con los intermediarios financieros y los beneficiarios finales y la completitud de los proyectos públicos.

En consecuencia, la autorización de la firma de los Acuerdos no podría esperar a una tramitación parlamentaria, puesto que un retraso en la firma de los acuerdos con el Grupo Banco Europeo de Inversiones y la Comisión Europea podría traducirse en demoras y limitaciones operativas para el despliegue eficiente de los fondos provenientes de los préstamos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

En relación con las medidas fiscales y en materia de financiación local, este Real Decreto-ley incluye la prórroga de incentivos fiscales en distintas figuras que, de no ser adoptadas, decaerían a 31 de diciembre de este año, con el consiguiente perjuicio para los colectivos de contribuyentes que vienen beneficiándose de ellas, sin que se haya producido un cambio significativo en las condiciones en que se adoptaron originariamente que lo justificara.

En este marco conceptual se encuadra la adopción urgente de las medidas que permiten evitar el incremento el incremento para los pequeños autónomos de sus obligaciones formales y de facturación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el Impuesto sobre el Valor Añadido que supondría la decaída de los límites aplicables en 2023, lo que implica prever un nuevo plazo para presentar las renuncias o revocaciones del método de estimación objetiva.

Determinados incentivos requieren, a su vez, de una prórroga, con el fin de evitar interrupciones en el comportamiento que pretenden incentivar, como es el caso de las deducciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para mejorar la eficiencia energética de viviendas, o la libertad de amortización en inversiones que utilicen energía procedente de fuentes renovables en el Impuesto sobre Sociedades.

Mención específica merece la urgencia en la aprobación de las extensiones a todo o parte del ejercicio 2024 de las rebajas fiscales que estos últimos años se han ido aprobando, para aliviar las cargas económicas de ciudadanos y empresas frente a la espiral de precios e inflación provocada por la guerra en Ucrania. Si bien es evidente que en su conjunto dibujan un escenario de retirada paulatina, es innegable que su decaimiento sobrevenido a 31 de diciembre de 2023 provocaría efectos contrarios a los que se pretendía con su adopción, y un impacto repentino sobre los contribuyentes altamente desaconsejable en tanto no se produzca una estabilización plena de la situación económica. Así, se prevén prórrogas de las rebajas fiscales en alimentación y energía, siendo varias las figuras afectadas.

Otro tipo de medidas fiscales son urgente adopción, por la necesidad de garantizar la seguridad jurídica en la tributación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, cuyos hechos impositivos podrían ya producirse desde el primer día de 2024, de manera que se da cumplimiento a previsiones normativas de actualización anual de los coeficientes aplicables. En este caso, la actualización de los importes de los coeficientes máximos de aplicación para la determinación de la base imponible del Impuesto, que debe de efectuarse en cada ejercicio, de acuerdo a lo recogido normativamente, está previsto que se realice «anualmente mediante aprobación por norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado». Dicha aprobación, por tanto, debe efectuarse antes del 1 de enero, ya que, en caso contrario, como quiera que la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2024 no va a tener lugar en el calendario ordinario, y dado que dichos coeficientes tienen una repercusión inmediata en la determinación de la base imponible de dicho impuesto, provocaría distorsiones en su gestión tributaria hasta la posibilidad de aprobación de dicha actualización mediante una norma de rango legal. La extraordinaria y urgente necesidad de aprobar dicha actualización mediante este real decreto-ley se inscribe en el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno en cuanto órgano de dirección política del Estado (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FFJJ 4 y 7; 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3) y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades políticas de actuación (STC 14/2020, de 28 de enero, FJ 4).

Por lo que se refiere a las medidas en materia de financiación local, es necesario incluir en el Real Decreto-ley los artículos que permitan la actualización del ámbito subjetivo de aplicación de los modelos de financiación local en función de la población de derecho según el padrón municipal vigente a 1 de enero de 2024. Con los datos ya públicos de población padrón a esa fecha dos ayuntamientos pasarán a partir del 1 de enero de 2024 del régimen

de variables al de cesión. Para esos municipios se ha de determinar cómo se fijarán las entregas a cuenta en 2024 durante los meses que se prorroguen los Presupuestos de 2023.

Por otro lado, es necesario y urgente establecer el régimen jurídico y la forma de cálculo de la liquidación definitiva de la participación en los tributos del Estado correspondiente a 2022. A diferencia del sistema de financiación autonómica, la normativa de financiación local, requiere de la aprobación anual de una norma que establezca el método de cálculo de la liquidación definitiva de la participación en tributos del Estado, incluidos los criterios de cálculo del ITE; en este caso la de 2022 a practicar en 2024.

Finalmente, la regulación de la financiación local en la LPGE 2023 contiene diversas referencias que implican su aplicación temporal sólo en ese año. Sin embargo, la situación de prórroga presupuestaria requiere que esas referencias se amplíen a 2024 para determinar la distribución de las cuantías correspondientes a entregas a cuenta en situación de prórroga.

Por lo que se refiere a las medidas en materia energética, y comenzando por la extensión excepcional de los hitos para la obtención de la autorización administrativa de construcción y de la autorización administrativa de explotación, ante el inminente vencimiento del hito de obtención de autorización administrativa de construcción para un elevado contingente de proyectos, resulta adecuado, urgente y justificado su adopción; ya que en otro caso se habrán cerrado los contratos de entrega de equipos con constructores e instaladores.

En cuanto a las medidas incluidas en el capítulo II, en lo que respecta a la nueva regulación sobre el acceso y conexión sobre las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, incluidos aquellos aspectos de rango reglamentario que son abordados por medio de este real decreto-ley, que afecta tanto a aspectos vinculados a autoconsumo como a la nueva regulación sobre el acceso para la demanda, existe una urgencia para abordar estos nuevos desarrollos normativos con la mayor rapidez posible, teniendo en cuenta además que el inicio de la tramitación de la modificación de aspectos puntuales del Plan de desarrollo de la red de transporte de energía eléctrica 2021-2026 (cuyo inicio de la audiencia pública se produjo el 14 de diciembre de 2023) alumbrará nueva capacidad de acceso respecto de la cual resultará imprescindible que la nueva regulación planteada por este real decreto-ley se encuentre plenamente vigente, no siendo posible la asunción de los plazos habituales asociados a la tramitación de las normas con carácter reglamentario.

Por otro lado, el artículo 14.7 bis de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, establece que el régimen económico de energías renovables se otorgará mediante procedimientos de concurrencia competitiva y la variable sobre la que se ofertará será el precio de retribución de dicha energía. Por tanto, la ley no establece la posibilidad de incorporar criterios de baremación no económicos. Para poder modificar el diseño de las subastas de renovables, en línea con las recomendaciones dictadas por la Comisión Europea, es urgente introducir una modificación en este artículo para permitir incorporar criterios de adjudicación no económicos que tengan en cuenta otros aspectos relevantes en el desarrollo de las energías renovables, como pueden ser su contribución a la resiliencia, a la sostenibilidad medioambiental, a la innovación, al impacto socioeconómico de los proyectos u otros factores que fomenten la mejor integración de estas fuentes de energía en el sistema eléctrico. Es así mismo urgente esta modificación de la ley por ser necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en la acción 4 del Plan de Acción del Paquete Europeo sobre la Energía Eólica, aprobado por la Comisión Europea el 24 de octubre de 2024.

En cuanto a la prórroga de las medidas recogidas en el capítulo III del título III, ya adoptadas con anterioridad, para contrarrestar las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, tanto su inmediato vencimiento, como la ya expuesta situación de los mercados energéticas y la incertidumbre, volatilidad y niveles de precios que aún persisten, justifican su prórroga.

En lo que se refiere al capítulo IV del título III, el artículo 39 incluye aportaciones desde el superávit de años anteriores y desde los Presupuestos Generales del Estado para financiar los cargos del sistema eléctrico de 2024. Dada la inminencia de la aprobación de esos cargos el Real Decreto-ley es la única vía para la introducción de estas aportaciones y de esta forma poder mantener los cargos en valores similares a los del año 2022.

Así, este Real Decreto-ley incluye muchas medidas que afectan a los cargos del sector eléctrico a aplicar en 2024. Dado que no ha sido posible completar la tramitación de los cargos de 2024 precisamente por la incertidumbre sobre las medidas extraordinarias puestas en marcha a raíz de la crisis energética que se iban a prorrogar y las que no, se prorrogan temporalmente los cargos, ya que la vigencia de los mismos decae el 31 de diciembre de 2023, hasta que sea posible culminar la tramitación de los cargos de 2024, lo que sólo se puede realizar por medio de la figura del Real Decreto-ley.

Además, el 2 de febrero de 2024 finaliza la prórroga de 18 meses para que los módulos de generación de electricidad (equipos generadores) que disponen de una LON (Limited Operational Notification) otorgada en virtud de la disposición transitoria primera del Real Decreto 647/2020, de 7 de julio, puedan obtener una Notificación Operacional Definitiva (FON). Tanto por parte de las asociaciones del sector renovable como por parte del Operador del Sistema (REE) se ha advertido que una capacidad de generación muy importante no habrá podido obtener esta notificación en el plazo marcado, en muchos casos por problemas de algunos fabricantes e instaladores para homologar los equipos. Por esa razón es imprescindible utilizar la figura del Real Decreto-ley para evitar los perjuicios sobre estos productores y sobre la capacidad de generación renovable del sistema eléctrico español.

Por su parte, la central térmica de La Pereda, en el Principado de Asturias, se encuentra en vías de cambiar su combustible de residuos del carbón a biomasa. En este proceso se considera necesario dar el mismo tratamiento a la zona de influencia de la central que a la de otros nudos de transición justa, por lo cual es urgente designar el nudo eléctrico de La Pereda 220 como nudo de Transición Justa.

Asimismo, dado que las modificaciones de aspectos puntuales de la Planificación de la red transporte de energía eléctrica, que empezaron a tramitarse el jueves 14 de diciembre de 2023, prevén la creación de nuevas subestaciones eléctricas de transporte en el entorno de los nudos de transición justa por lo que se considera imprescindible poder designar a estos nuevos nudos como nudos de transición justa, antes de la apertura por parte de Red Eléctrica Española de peticiones de acceso sobre los mismos, por esta razón el presente Real Decreto-ley establece que se podrán designar nuevos nudos de Transición Justa por parte del Consejo de Ministros. Esta habilitación, como ya se ha indicado, es urgente y debe hacerse con fuerza de ley.

Adicionalmente, cabe mencionar que los valores unitarios de repercusión del Bono social sobre los distintos agentes del sector eléctrico tienen que estar aprobados antes del comienzo de cada ejercicio. Dado que en este Real Decreto-ley se prorrogan los niveles de descuento existentes para los consumidores vulnerables y vulnerables severos, y se prorroga la figura de los consumidores afectados por la crisis energética, es imprescindible utilizar la figura del Real Decreto-ley para que los valores unitarios que ya incluyen el efecto de estas prórrogas incluidas en el Real Decreto-ley entren en vigor a tiempo de manera que ya puedan ser aplicados a los agentes desde el primer día de 2024.

Asimismo, teniendo en cuenta la situación expuesta anteriormente en relación con la actualización de la retribución a la operación a partir del 1 de enero de 2024 y hasta que sea de aplicación la nueva metodología, concurre la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar medidas para dar certidumbre y proporcionar seguridad jurídica a los titulares de las instalaciones cuyos costes de explotación dependan esencialmente del precio del combustible, ya que, de no llevarse a cabo las precisiones incluidas en este real decreto-ley, estos podrían verse inducidos a parar sus instalaciones.

En relación con la justificación de la urgente y extraordinaria necesidad vinculada a las modificaciones operadas sobre la regulación del sector del hidrocarburos líquidos, se considera de urgente y extraordinaria necesidad modificar estos tres artículos de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, para por un lado limitar la actuación fraudulenta por parte de empresas distribuidoras que actúan en el mercado sin ser tales y por otro, para actuar de manera temprana antes casos de incumplimiento grave de obligaciones sectoriales que afectan a la competitividad dentro del sector, dando lugar a una competencia desleal entre las empresas.

Concurre la extraordinaria y urgente necesidad de introducir en el artículo 14.7 bis de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, las modificaciones con rango legal necesarias para dar

cumplimiento a lo dispuesto en la acción 4 del Plan de Acción del Paquete Europeo sobre la Energía Eólica, aprobado por la Comisión Europea el 24 de octubre de 2024.

En cuanto a las medidas de apoyo para paliar la sequía, contempladas en el título IV, el hecho de que se prevea un tercer año consecutivo en el que se hace preciso adoptar y extender temporalmente medidas extraordinarias de apoyo a los usuarios del agua, fundamentalmente al regadío, es inusual e impredecible. Aunque todavía hay incertidumbre sobre cómo evolucionará el año hidrológico en buena parte del país, algunas zonas del sur y del noreste de España continúan claramente afectadas por la sequía. La situación de extraordinaria y urgente necesidad está claramente definida por la sequía y la consecuente situación de escasez hídrica en la que se encuentran algunos territorios españoles, como son las cuencas del Guadalquivir, Guadiana, y Segura, así como la comunidad autónoma de Cataluña, tanto en la zona del Ebro como en sus cuencas intracomunitarias amenazando muy importantes sistemas de abastecimiento. A pesar de las restricciones a la demanda y otras medidas de gestión coyuntural impuestas conforme a los Planes Especiales de Sequía, aprobados por la Orden TEC/1399/2018, de 28 de noviembre, no ha sido posible alcanzar ni mantener unas reservas hídricas disponibles suficientes para afrontar un futuro incierto, con las repercusiones socioeconómicas y ambientales que ello comporta. En dicha coyuntura, dada la naturaleza de las medidas que se adoptan, el único modo posible de hacer frente al problema ha de ser el del real decreto-ley, cuya vigencia inmediata posibilita la correcta atención de las necesidades detectadas.

Por lo que se refiere al título V, la extraordinaria y urgente necesidad, en relación con las ayudas al transporte de viajeros y medidas asociadas, deriva de la necesidad de prolongar la aplicación de los descuentos a partir del 1 de enero de 2024, sin solución de continuidad con las medidas aprobadas por el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, y por el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio.

La extraordinaria y urgente necesidad también se predica de las medidas establecidas en el título VI. En materia de Seguridad Social, para contribuir a la recuperación de las empresas y trabajadores afectados en su actividad por la erupción volcánica en la zona de Cumbre Vieja, y dado que persisten los efectos laborales y económicos y las situaciones de vulnerabilidad que justificaron su adopción, deben prorrogarse los expedientes de regulación temporal de empleo vinculados a una situación de fuerza mayor temporal que se mantiene, los aplazamientos y exenciones en el pago de cuotas a la Seguridad Social, y las prestaciones extraordinarias de autónomos.

Por otro lado, en cuanto a la revalorización de las pensiones, la dinámica del proceso electoral ha motivado el retraso en la tramitación de la Ley de Presupuestos Generales del Estado conforme prevé el artículo 134.3 de la Constitución Española; lo que justifica las previsiones contenidas al respecto en el presente real decreto ley y se refuerza el principio constitucional de seguridad jurídica para los pensionistas.

Igualmente, la doctrina del Consejo de Estado en su dictamen 1119/2016 consolida el real decreto-ley como cauce idóneo para la revalorización de las pensiones en situaciones de prórroga presupuestaria.

En atención a la doctrina expuesta, emitida en situaciones similares en las que no se pudo aprobar en el plazo constitucionalmente establecido la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado, resulta evidente la idoneidad del real decreto-ley como instrumento para proceder a dicha revalorización, cuya urgente necesidad es evidente por cuanto afecta a más de nueve millones de pensionistas en un contexto inflacionario que erosiona el poder adquisitivo de las pensiones.

Concurre la extraordinaria y urgente necesidad exigida por el artículo 86 de la Constitución en la aprobación de la nueva disposición adicional vigésima primera del texto refundido de la Ley de Clases Pasivas del Estado mediante la disposición final primera, por cuanto supone el cumplimiento de la Recomendación 15 del Pacto de Toledo y evita la discriminación que iban a padecer los pensionistas del Régimen de Clases Pasivas del Estado por cuanto mediante el Real Decreto-ley 2/2023, de 16 de marzo, se introdujo una nueva disposición adicional quincuagésima tercera en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social a fin de fijar de forma estructural un indicador objetivo de referencia para marcar la evolución futura de las cuantías de las diversas modalidades de pensiones contributivas con complemento de mínimos y así preservar el objetivo de suficiencia y de

reducción de la pobreza, pero esta medida no se acompañó otra equivalente para el Régimen de Clases Pasivas del Estado, pues el texto refundido de la Ley de Clases Pasivas del Estado no se modificó en ese sentido. Por tanto, con esta reforma se pone en práctica la Recomendación 15 del Pacto de Toledo también respecto de los pensionistas del citado régimen especial y se evita la discriminación que podrían sufrir de no aprobarla en relación con los pensionistas de los restantes regímenes del sistema.

La modificación del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, está justificada por la extraordinaria y urgente necesidad de dar nueva redacción a su disposición transitoria segunda, a fin de aplicar a la revalorización de las pensiones del Seguro Obligatorio de Vejez e Invalidez lo establecido en adicional quincuagésima tercera del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, lo que sirve al objetivo de reducir la brecha entre estas pensiones, de carácter residual y reducida cuantía, y el umbral de la pobreza calculado para un hogar de dos adultos. En cuanto a la prórroga hasta el 31 de diciembre de 2025 del régimen jurídico de la jubilación parcial anterior a la Ley 27/2011, de 1 de agosto, para los trabajadores de las industrias del sector manufacturero, operada mediante la modificación de la disposición transitoria cuarta.6 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, es urgente y extraordinaria la necesidad de dicha prórroga dada la situación económica que viene sufriendo dicho sector.

En el caso de la disposición adicional cuarta de la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, la modificación introducida se hace necesaria y urgente atendiendo al paulatino crecimiento de las prestaciones estatales y autonómicas que exigen adoptar esta medida para posibilitar la profundización en la coordinación entre administraciones en relación con las prestaciones de garantías de ingresos mínimos de las comunidades autónomas de régimen común y la prestación de ingreso mínimo vital; con el fin de garantizar y reforzar la protección de las personas más vulnerables de nuestra sociedad, objetivo urgente y prioritario de nuestro estado social.

En el mismo sentido, las medidas en materia de empleo son también urgentes y necesarias. En primer lugar, la prórroga de los expedientes de regulación temporal de empleo vinculados a la situación de fuerza mayor temporal en el supuesto de empresas y personas trabajadoras de las islas Canarias afectadas por la erupción volcánica registrada en la zona de Cumbre Vieja, participa de las mismas circunstancias que justifican la correspondiente prórroga de las medidas extendidas en materia de Seguridad Social.

Las medidas vinculadas con el disfrute de ayudas públicas comparten el objetivo de mantener el apoyo a los trabajadores y a colectivos vulnerables, en las actuales circunstancias económicas, considerando que la pérdida de vigencia de las normas de protección social, cuya prórroga ahora se prevé, abocaría al agravamiento de la situación de vulnerabilidad, que es necesario evitar.

En la disposición de prórroga de la cuantía del salario mínimo interprofesional de 2023, concurren asimismo razones de extraordinaria y urgente necesidad, dado que el Real Decreto 99/2023, de 14 de febrero, dejará de producir efectos el próximo 31 de diciembre, lo que hace ineludible mantener transitoriamente su vigencia a partir del próximo 1 de enero.

En el caso del Real Decreto-ley 1/2023, de 10 de enero, su modificación debe ser también inmediata, para, por un lado, corregir los efectos contrarios a los perseguidos por la norma y asegurar el cumplimento de los objetivos previstos en el citado Real Decreto-ley, y, en el supuesto concreto, además, el ejercicio efectivo del derecho de conciliación de las personas trabajadoras. Por otro lado, en relación con los incentivos a la contratación de personal investigador, resulta fundamental evitar que la interpretación consistente en aplicar a todos los incentivos las disposiciones generales del Real Decreto Ley 1/2023, de 10 de enero, es decir, exigiendo que las personas contratadas sean demandantes de empleo en situación de desempleo para todos los incentivos, siga retrasando la aplicación de los incentivos a la contratación para el personal investigador, pues para estos últimos solo debe exigirse que sean demandantes de empleo.

En cuanto a las medidas en materia de vivienda, comenzando por la nueva línea de avales en materia de vivienda social, debe recordarse que su creación se encuentra vinculada a la Adenda del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), que establece el desarrollo de una nueva Inversión C2.I7, Línea de préstamos ICO para el

impulso de la vivienda social, con una dotación de 4.000 millones de euros del tramo de préstamos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR) de la Unión Europea.

La extraordinaria y urgente necesidad de la medida está fundamentada en el imprescindible apoyo a través de la nueva línea de avales a la concesión de préstamos para el impulso de la vivienda social, para asegurar la consecución de los hitos y objetivos de la referida inversión C2.I7, garantizando la aplicación del volumen de recursos económicos establecidos en el Plan dentro de los plazos fijados.

En cuanto a las medidas para la protección de personas vulnerables, su extensión temporal responde a su vencimiento inmediato, así como a un contexto en el que la recuperación social y económica sigue estando condicionada por la invasión de Ucrania.

Finalmente, en cuanto a la suspensión de las obligaciones de pago de intereses y principal para préstamos y créditos con y sin garantía hipotecaria, respecto a los afectados por la erupción en la isla de La Palma, es imprescindible seguir proporcionando un alivio temporal en la carga financiera de sus habitantes, con el fin de permitirles un mayor margen para hacer frente a las necesidades urgentes derivadas de la erupción.

También concurren razones de extraordinaria y urgente necesidad que justifican las disposiciones de la parte final de la norma.

La ampliación de los plazos de ejecución de las ayudas previstas en las disposiciones adicionales primera y segunda resultan imprescindibles para garantizar la debida ejecución de los proyectos, puesto que una demora puede poner en riesgo el cumplimiento de hitos y objetivos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

La urgencia de la disposición adicional tercera deriva de la necesidad de proceder al abono, de forma inmediata, a los afectados, de los incrementos retributivos correspondientes, a fin de no generar una situación de discriminación respecto al profesorado público.

Es urgente, asimismo, mantener el procedimiento excepcional y temporal para la concesión de aplazamientos y/o fraccionamientos con dispensa de garantía por las Delegaciones de Economía y Hacienda previsto en la disposición adicional tercera. En la medida en que, al igual que ocurría en la fecha en la que se aprobó el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, la incertidumbre ligada a la duración de la guerra y a la persistencia de las presiones al alza sobre los precios de los alimentos, las materias primas y los bienes intermedios, sigue afectando en la actualidad al conjunto de la economía europea y mundial y que la inminente finalización de las medidas contenidas en el artículo único del Real Decreto-ley 6/2021 el próximo 31 de diciembre podría agravar el impacto económico negativo, hacen que concurra, por su naturaleza y finalidad, las preceptivas circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad.

En cuanto a la prórroga de los dos gravámenes temporales previstos en la Ley 38/2022, de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, trae causa de la necesaria seguridad jurídica en la regulación, puesto que, siendo imprescindibles, en la situación económica actual, los recursos que permiten aportar a las arcas públicas, la obligación de pago correspondiente a los mismos nace, según se prevé actualmente, el primer día del año – en este caso, 2024. La adopción de la modificación normativa cumple los requisitos de urgente y extraordinaria necesidad exigidos por el Real Decreto-Ley, por cuanto los gravámenes mencionados fueron aprobados temporalmente para los años 2023 y 2024, produciéndose su nacimiento el primer día del año natural respectivo.

También se da el caso de necesidad en la urgente prórroga del Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas, por el marco general en el que queda enmarcado este impuesto: ante la inminente reforma del sistema de financiación autonómica, se deben dar las debidas condiciones de armonización tributaria, a la que favorecía esta figura de la Ley 38/2022, de 27 de diciembre. Esta medida también se adopta por la necesidad de garantizar, en un escenario de prórroga presupuestaria, los recursos económicos que ha sido posible obtener con la misma.

La disposición adicional sexta participa de las mismas circunstancias que justifican la urgencia de la modificación contenida en la disposición final primera.

En cuanto a la regulación en la disposición adicional séptima de una dotación extraordinaria para compensar el importe de los saldos globales negativos de las liquidaciones de la participación en tributos del Estado relativas al ejercicio 2020 es imprescindible para evitar que a partir de enero se tuviera que retener de las entregas a cuenta de 2024 en prórroga presupuestaria la cantidad correspondiente a los reintegros a realizar en 2024 por un importe total anual de 753 millones de euros.

Por lo que se refiere a la regulación, en la disposición adicional octava, del régimen excepcional en materia de endeudamiento autonómico en 2024, su adopción es imprescindible para tramitar desde el inicio de 2024, por un lado, la adhesión de las comunidades autónomas a la Facilidad Financiera o FLA en función del cumplimiento de las reglas fiscales en 2019 (último año de vigencia anterior a la suspensión). Y, por otro lado, para tramitar las autorizaciones de endeudamiento para financiar el déficit público fijado en 2024 para las comunidades que se financian en el mercado y para aquéllas a las que resultaría aplicable el régimen de autorizaciones en virtud de lo dispuesto en el artículo 20.1 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

La urgencia de la adopción de la disposición adicional novena se justifica por las mismas razones que amparan las medidas previstas en el capítulo II del título III.

Las medidas previstas en las disposiciones adicionales décima, undécima y duodécima también son inaplazables. Comenzando por las dos primeras, las carencias normativas han impedido que se puedan hasta el momento formular los convenios para la ejecución de determinadas infraestructuras viarias y ferroviarias en Cataluña, siendo urgente que se corrija esta limitación para así poder cumplir el mandato de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre. Resulta igualmente urgente extender este modelo de colaboración a otras infraestructuras.

En cuanto a la disposición adicional duodécima, concurren las mismas razones ya expresadas en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, que introdujo esta previsión para otras entidades del sector público. Se trata de una medida que no puede aplazarse, y en la que concurre la extraordinaria y urgente necesidad de ejecutar en plazo los proyectos desarrollados. En efecto, las colaboraciones ofrecidas por las entidades locales y universidades públicas resultan formas especialmente extraordinarias por el contexto único que ha supuesto la ejecución de un plan complejo y amplio, así como vinculante, como es el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Es por tanto necesario y urgente dar seguridad jurídica a las entidades del sector público que ejecutan el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y eliminar las incertidumbres presupuestarias que se originan como consecuencia de la necesidad actual de prever los intereses de demora que pudieran ocasionarse al final de los proyectos que toman como base estimaciones presupuestarias iniciales en actuaciones que, por motivo de la urgencia derivada de la ejecución del plan, en múltiples ocasiones se debieron basar en anteproyectos o estudios previos de proyectos, sin poder considerar los presupuestos bases de licitación real de los proyecto ni, por supuesto, los presupuestos finales resultado de las bajas que las licitaciones suponen.

Por lo que se refiere ya a las disposiciones transitorias, la primera de ellas complementa lo establecido en el artículo 4 de este real decreto-ley, amparándose en los mismos motivos.

Es igualmente urgente, por otro lado, habilitar, en la disposición transitoria segunda, un nuevo plazo para presentar las renuncias o revocaciones del método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de los regímenes especiales simplificado y de la agricultura, ganadería y pesca del Impuesto sobre el Valor Añadido; ya que, como se ha indicado, los contribuyentes afectados tuvieron que tomar las decisiones correspondientes desconociendo los límites excluyentes que van a estar en vigor en 2024.

Las disposiciones transitorias tercera, cuarta y sexta participan de las mismas razones de urgencia que el capítulo II del título III; y la disposición transitoria séptima, de los motivos que justifican la adopción de las medidas del título IV.

La urgencia de la disposición transitoria quinta se fundamenta en la necesidad renovar el parque generador de los territorios no peninsulares al amparo de lo establecido en Real Decreto 738/2015, de 31 de julio. Esta renovación es crítica para garantizar el suministro en estos sistemas y la obtención de permisos de acceso en estos territorios no debe de ser un

obstáculo para los eventuales oferentes al procedimiento de concurrencia competitiva que ha de ser convocado a tal efecto.

Por lo que se refiere a las medidas de Seguridad Social contempladas en las disposiciones transitorias octava a décima, son también inaplazables. Es necesaria y urgente la necesidad de suspender la aplicación de la disposición transitoria decimosexta del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, dado que siguen concurriendo las mismas razones que justificaron la demora de la entrada en vigor de la cotización en el Sistema Especial de Empleados de Hogar según la normativa general.

El incremento de las bases de cotización del sistema de Seguridad Social y otras cuestiones en materia de cotización, la extraordinaria y urgente necesidad se explica no solo por la lógica contributiva del ajuste de las bases de cotización, sino porque el paulatino incremento adicional anual de las bases máximas de cotización, así como del mecanismo de equidad intergeneracional según lo establecido en el Real Decreto-ley 2/2023, de 16 de marzo, tienen el objetivo de reforzar la capacidad financiera del sistema y garantizar su sostenibilidad en los próximos treinta años y, por ello, se establece su aplicación para el ejercicio 2024 y en tanto se aprueba la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2024.

En cuanto a la determinación del Mecanismo de Equidad intergeneracional y al incremento de las bases de cotización, constituyen el mínimo necesario para financiar adecuadamente las pensiones resultantes de la reforma operada por el Real Decreto-ley 2/2023 de 16 de marzo.

En lo que concierne a la determinación de la cotización por la realización de prácticas formativas o prácticas académicas externas incluidas en programas de formación, regulada también en la disposición transitoria tercera, es urgente la necesidad de articular lo previsto en la disposición adicional quincuagésima segunda del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, ya que de otro modo no sería exigible la cotización a este colectivo, aunque sí las prestaciones establecidas en su favor.

La disposición transitoria undécima completa, como se ha indicado, la modificación de la Ley 52/1997, de 27 de noviembre.

La derogación de la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 31/2021, de 28 de diciembre, es imprescindible para acomodar la regulación a la modificación del mapa de ayudas regionales de España para el período 2024-2027, autorizada por la Comisión Europea con fecha de 13 de diciembre de 2023, a la que se ha hecho referencia.

La modificación de la Ley 19/1994, de 6 de julio, contenida en la disposición final primera, eliminando de su redacción determinadas referencias temporales que en ella se contenían y que por su propia naturaleza era preciso actualizar de forma recurrente, trae causa de la urgencia de dotar de seguridad jurídica a los operadores económicos en Canarias, frente a los vencimientos de las referencias que se producirían el próximo 31 de diciembre de 2023.

A su vez, la cobertura normativa del establecimiento de los medios electrónicos como único cauce para la presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, contemplada en la reforma llevada a cabo por la disposición final segunda, reviste especial urgencia, habida cuenta de su necesidad, ya que es necesario que exista esta habilitación expresa lo antes posible para la preparación de la próxima Campaña de Renta y aprobación del modelo y formas de presentación correspondientes a Renta 2023. Estos mismos argumentos justifican las modificaciones introducidas por las disposiciones finales tercera y cuarta.

En cuanto a la disposición final quinta, y la modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, que contiene, la extraordinaria y urgente necesidad se encuentra motivada por la imprescindible eliminación de barreras en el ámbito normativo identificadas en el contexto de la gestión de los programas en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia; planes que suponen la aplicación de hasta 3.420 millones de euros del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Unión Europea hasta el año 2026, así como el adecuado cumplimiento de los objetivos establecidos en los plazos fijados.

Las modificaciones relativas a la actuación procesal de la Abogacía del Estado, previstas en la reforma de la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de la disposición final sexta, se

inspiran en la urgencia y mandato de eficiencia contenido en el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre. Tras la celebración de un importante número de actuaciones judiciales mediante presencia telemática con plenas garantías procesales, se ha comprobado que tales avances tecnológicos han permitido un mejor cumplimiento de los principios de eficacia, economía y eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos frente al creciente número de asuntos judiciales que se deben atender. La incorporación de la comparecencia por medios telemáticos permitirá al mismo tiempo flexibilizar aquellos supuestos de aplicación del fuero territorial del Estado que puedan suponer un mayor coste para el ciudadano, como es la aplicación de esta especialidad procesal en demarcaciones insulares.

La disposición final séptima, modificativa de la Ley 15/2007, de 3 de julio, debe implementarse con carácter inmediato, pues el Reglamento (UE) 2022/2560 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de diciembre de 2022, entra en vigor el próximo 12 de enero de 2024; de modo que, para garantizar su aplicabilidad en el plazo previsto y cumplir con ello con la normativa europea, resulta necesario habilitar expresamente y con carácter urgente a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia para realizar las investigaciones solicitadas por la Comisión Europea conforme al Reglamento citado, así como establecer las facultades con que cuenta para realizarlas.

En cuanto a la nueva disposición transitoria de la Ley 20/2011, de 21 de julio, introducida por la disposición final octava, se fundamenta en las dificultades de despliegue de las Oficinas Consulares, que determinan la necesidad de implantar la Oficina Central sin esperar a estar condicionada por el despliegue de aquellas; siendo imprescindible que el marco jurídico quede resuelto a efectos de asegurar la seguridad jurídica y régimen legal de dicha Oficina en el momento de su implantación.

Finalmente, la derogación que la Ley 29/2022, de 21 de diciembre, efectuó de la Ley 16/2015, de 7 de julio, por la que se regula el Estatuto del miembro nacional de España en Eurojust, los conflictos de jurisdicción, las redes judiciales de cooperación internacional y el personal dependiente del Ministerio de Justicia en el Exterior, provocó, como efecto imprevisto, que las retribuciones de los Magistrados de enlace carecieran de regulación suficiente; siendo imprescindible subsanar el vacío normativo existente mediante la disposición final octava de este real decreto-ley.

Los motivos que acaban de exponerse demuestran que, en ningún caso, el presente real decreto-ley constituye un supuesto de uso abusivo o arbitrario de este instrumento constitucional (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8; 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 4; 39/2013, de 14 de febrero, FJ 5). Al contrario, todas las razones expuestas justifican amplia y razonadamente la adopción de la presente norma. A tal fin, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 28 de enero de 2021 (recurso de inconstitucionalidad núm. 2577-2020) es clara cuando afirma que la doctrina constitucional ha establecido que «la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad de una medida puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, de que tenga su origen en la previa inactividad del propio Gobierno siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación» (STC 1/2012, de 13 de enero, FJ 6), pues «lo que aquí debe importar no es tanto la causa de las circunstancias que justifican la legislación de urgencia cuanto el hecho de que tales circunstancias efectivamente concurran» (SSTC 1 1/2002, de 17 de enero, FJ 6, y 68/2007, de 28 de marzo, FJ 8).

Debe señalarse además que este real decreto-ley 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 Española, al régimen de las comunidades autónomas ni al Derecho electoral general.

Singularmente, por lo que se refiere a las medidas de carácter tributario, el Tribunal Constitucional [SSTC 35/2017, de 1 de marzo (F.J. 5.º) 100/2012, de 8 de mayo (F.J. 9) 111/1983] sostiene que el sometimiento de la materia tributaria al principio de reserva de ley (artículos 31.3 y 133.1 y 3 CE) tiene carácter relativo y no absoluto, por lo que el ámbito de regulación del decreto-ley puede penetrar en la materia tributaria siempre que se den los requisitos constitucionales del presupuesto habilitante y no afecte a las materias excluidas, que implica en definitiva la imposibilidad mediante dicho instrumento de alteración del régimen general o de los elementos esenciales de los tributos, si inciden sensiblemente en la

determinación de la carga tributaria o son susceptibles de afectar así al deber general de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su riqueza mediante un sistema tributario justo.

El presente real decreto-ley contempla modificaciones concretas y puntuales que no suponen afectación al deber de contribución al sostenimiento de los gastos públicos previsto el artículo 31.1 de la Constitución. Así, como indica la STC 73/2017, de 8 de junio, (FJ 2), «A lo que este Tribunal debe atender al interpretar el límite material del artículo 86.1 CE, es "al examen de si ha existido 'afectación' por el decreto-ley de un derecho, deber o libertad regulado en el título I de la Constitución"»; lo que exigirá «tener en cuenta la configuración constitucional del derecho o deber afectado en cada caso y la naturaleza y alcance de la concreta regulación de que se trate» (SSTC 182/1997, FJ 8; 329/2005, FJ 8; 100/2012, FJ 9, y 35/2017, FJ 5, entre otras). En este sentido, dentro del título I de la Constitución se inserta el artículo 31.1, del que se deriva el deber de «todos» de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos; lo que supone que uno de los deberes cuya afectación está vedada al decreto-ley es el deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos. El decreto-ley «no podrá alterar ni el régimen general ni aquellos elementos esenciales de los tributos que inciden en la determinación de la carga tributaria, afectando así al deber general de los ciudadanos de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su riqueza mediante un sistema tributario justo»; vulnera el artículo 86.1 CE, en consecuencia, «cualquier intervención o innovación normativa que, por su entidad cualitativa o cuantitativa, altere sensiblemente la posición del obligado a contribuir según su capacidad económica en el conjunto del sistema tributario» (SSTC 182/1997, FJ 7; 100/2012, FJ 9; 139/2016, FJ 6, y 35/2017, FJ 5, por todas). De conformidad con lo indicado, 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» (SSTC 182/1997, FJ 7; 189/2005, FJ 7, y 83/2014, FJ 5).

X

Este real decreto-ley es coherente con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así, atendiendo a los principios de necesidad y eficacia, estos se apoyan en el interés general en el que se fundamentan las medidas, siendo el real decreto-ley el instrumento más inmediato para garantizar su consecución. Se respeta también el principio de proporcionalidad, dado que contiene la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados.

Asimismo, la norma resulta coherente con el vigente ordenamiento jurídico, ajustándose, por ello, al principio de seguridad jurídica.

En cuanto al principio de transparencia, esta norma, si bien está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública por tratarse de un decreto-ley, tal y como autoriza el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, define claramente sus objetivos, reflejados tanto en su parte expositiva como en la Memoria que lo acompaña.

Por último, en relación con el principio de eficiencia, en este real decreto-ley se ha procurado que la norma genere las menores cargas administrativas para los ciudadanos.

Por todo ello, por su finalidad y por el contexto de exigencia temporal en el que se dicta, concurren en el presente real decreto-ley las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad requeridas en el artículo 86 de la Constitución Española.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta del Ministro de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, de las Ministras de Hacienda y Función Pública, de Trabajo y Economía Social, de Educación, Formación Profesional y Deportes, para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de Vivienda y Agenda Urbana, de Economía, Comercio y Empresa, y de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones; de los Ministros de Transportes y Movilidad

Sostenible; de Agricultura, Pesca y Alimentación, y de Industria y Turismo; y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 27 de diciembre de 2023,

DISPONGO:

TÍTULO I

**Medidas en materia económica**

CAPÍTULO I

**Medidas de carácter urgente relativas al régimen de compensaciones y comisiones de reembolso anticipado de operaciones hipotecarias a tipo de interés variable y de conversión a tipo de interés fijo**

**Artículo 1.** *Modificación del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.*

Se modifica la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios, que pasa a tener la siguiente redacción:

> **«Disposición adicional primera.** *Suspensión del régimen de potencial cobro de compensaciones y comisiones por reembolso o amortización anticipada previsto en el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y por la conversión de créditos a tipo variable.*
>
> A partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2024, no se devengarán compensaciones o comisiones por reembolso o amortización anticipada total y parcial de los préstamos y créditos hipotecarios a tipo de interés variable en los supuestos de hecho contemplados en los apartados 5, y 6 del artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. No se devengará durante este período ningún tipo de comisiones por la conversión de tipo variable a tipo fijo o con un primer período fijo de, al menos, 3 años de dichos préstamos y créditos.»

**Artículo 2.** *Modificación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.*

Se modifica el apartado 6 del artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que pasa a tener la siguiente redacción:

> «6. En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo o con un primer período fijo de, al menos, 3 años, en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,05 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Si en la novación no se produjera amortización anticipada de capital, no podrá cobrarse comisión alguna por este concepto.
>
> Transcurridos los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de novación del

tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo o con un primer período fijo de, al menos, 3 años.»

[ . . . ]

TÍTULO II

**Medidas fiscales y en materia de financiación local**

CAPÍTULO I

**Medidas fiscales**

[ . . . ]

**Artículo 16.** *Deducción en el Impuesto sobre la Renta de las personas Físicas por obras de mejora de eficiencia energética en viviendas.*

Con efectos desde 1 de enero de 2024, se modifica la disposición adicional quincuagésima de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que queda redactada de la siguiente forma:

**«Disposición adicional quincuagésima.** *Deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse el 20 por ciento de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de 2024 por las obras realizadas durante dicho período para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2025.

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha reducido la demanda de calefacción y refrigeración de la vivienda cuando se reduzca en al menos un 7 por ciento la suma de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración del certificado de eficiencia energética de la vivienda expedido por el técnico competente después de la realización de las obras, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

La deducción se practicará en el período impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2025.

La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros anuales.

2. Los contribuyentes podrán deducirse el 40 por ciento de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de 2024 por las obras realizadas durante dicho período para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o

en expectativa de alquiler, siempre que, en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2025.

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha mejorado el consumo de energía primaria no renovable en la vivienda en la que se hubieran realizado tales obras cuando se reduzca en al menos un 30 por ciento el indicador de consumo de energía primaria no renovable, o bien, se consiga una mejora de la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación, acreditado mediante certificado de eficiencia energética expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

La deducción se practicará en el período impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2025.

La base máxima anual de esta deducción será de 7.500 euros anuales.

3. Los contribuyentes propietarios de viviendas ubicadas en edificios de uso predominante residencial en el que se hayan llevado a cabo desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de 2025 obras de rehabilitación energética, podrán deducirse el 60 por ciento de las cantidades satisfechas durante dicho período por tales obras. A estos efectos, tendrán la consideración de obras de rehabilitación energética del edificio aquéllas en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del edificio en el que se ubica la vivienda, debiendo acreditarse con el certificado de eficiencia energética del edificio expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un treinta por ciento como mínimo, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje y trasteros que se hubieran adquirido con estas.

No darán derecho a practicar esta deducción por las obras realizadas en la parte de la vivienda que se encuentre afecta a una actividad económica.

La deducción se practicará en los períodos impositivos 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025 en relación con las cantidades satisfechas en cada uno de ellos, siempre que se hubiera expedido, antes de la finalización del período impositivo en el que se vaya a practicar la deducción, el citado certificado de eficiencia energética. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2026.

La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros anuales.

Las cantidades satisfechas no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes, sin que en ningún caso la base acumulada de la deducción pueda exceder de 15.000 euros.

4. No darán derecho a practicar las deducciones previstas en los apartados 1 y 2 anteriores, cuando la obra se realice en las partes de las viviendas afectas a una

actividad económica, plazas de garaje, trasteros, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

En ningún caso, una misma obra realizada en una vivienda dará derecho a las deducciones previstas en los apartados 1 y 2 anteriores. Tampoco tales deducciones resultarán de aplicación en aquellos casos en los que la mejora acreditada y las cuantías satisfechas correspondan a actuaciones realizadas en el conjunto del edificio y proceda la aplicación de la deducción recogida en el apartado 3 de esta disposición.

La base de las deducciones previstas en los apartados 1, 2 y 3 anteriores estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras, así como a las personas o entidades que expidan los citados certificados, debiendo descontar aquellas cuantías que, en su caso, hubieran sido subvencionadas a través de un programa de ayudas públicas o fueran a serlo en virtud de resolución definitiva de la concesión de tales ayudas. En ningún caso, darán derecho a practicar deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

A estos efectos, se considerarán como cantidades satisfechas por las obras realizadas aquellas necesarias para su ejecución, incluyendo los honorarios profesionales, costes de redacción de proyectos técnicos, dirección de obras, coste de ejecución de obras o instalaciones, inversión en equipos y materiales y otros gastos necesarios para su desarrollo, así como la emisión de los correspondientes certificados de eficiencia energética. En todo caso, no se considerarán en dichas cantidades los costes relativos a la instalación o sustitución de equipos que utilicen combustibles de origen fósil.

Tratándose de obras llevadas a cabo por una comunidad de propietarios la cuantía susceptible de formar la base de la deducción de cada contribuyente a que se refiere el apartado 3 anterior vendrá determinada por el resultado de aplicar a las cantidades satisfechas por la comunidad de propietarios, a las que se refiere el párrafo anterior, el coeficiente de participación que tuviese en la misma.

5. Los certificados de eficiencia energética previstos en los apartados anteriores deberán haber sido expedidos y registrados con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

A los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la práctica de estas deducciones serán válidos los certificados expedidos antes del inicio de las obras siempre que no hubiera transcurrido un plazo de dos años entre la fecha de su expedición y la del inicio de estas.

6. El importe de estas deducciones se restará de la cuota íntegra estatal después de las deducciones previstas en los apartados 1, 2, 3, 4, y 5 del artículo 68 de esta ley.»

[ . . . ]

TÍTULO III

**Medidas en materia energética**

[ . . . ]

**Artículo 38.** *Prórroga de la tarifa último recurso de gas natural aplicable temporalmente a las comunidades de propietarios de hogares.*

1. Se prorroga hasta el 30 de junio de 2024 la aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, así como medidas en materia de retribuciones del personal al servicio del sector público y de protección de las personas trabajadoras agrarias eventuales afectadas por la sequía, para aquellos consumidores que entre el 30 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 hubieran estado acogidos en algún momento a la tarifa temporal de comunidades de propietarios de hogares.

2. Quedan excluidas de la prórroga anterior aquellos consumidores que a 1 de octubre de 2023 no hubieran instalado los repartidores de costes o contadores individuales de calefacción y que tampoco hubieran enviado la declaración responsable incluida en la disposición adicional tercera de la Orden TED/1072/2023, de 26 de septiembre, por la que se establecen los cargos del sistema gasista y la retribución y los cánones de los almacenamientos subterráneos básicos para el año de gas 2024.

3. Los consumidores que, conforme los párrafos anteriores, se acojan a esta prórroga podrán rescindir, antes del 15 de enero de 2024, sin penalización los contratos de suministro que hubieran firmado con comercializadoras libres.

4. Los comercializadores afectados por dichas rescisiones de contrato podrán reducir sin coste los caudales diarios contratados de entrada a la red de transporte, de regasificación y de almacenamiento de gas natural licuado, por un caudal diario máximo igual a la suma de los consumos anuales de dichos consumidores dividida entre el producto de 365 días por un factor de carga de 0,42. Esta reducción de caudal sin coste se aplicará sobre los productos de capacidad contratados, ordenados de mayor a menor duración, para cada uno de los servicios referidos.

5. Al objeto de realizar un estudio del impacto real de los contadores individuales y repartidores de costes de calefacción en la consecución de los objetivos de descarbonización, las empresas distribuidoras de gas natural que alimenten a consumidores que se hubieran acogido a esta tarifa temporal, deberán enviar anualmente a la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico la información disponible de consumo de las comunidades desde el 1 de enero de 2017, antes del 1 de marzo de cada año. Dicha información incluirá la identificación de cada comunidad, incluyendo CUPS, fecha en la que se acogieron a la tarifa temporal y fecha en la que retornaron al mercado libre. Esta información se remitirá en formato csv.

6. Los consumidores acogidos a la presente prorroga y que a 1 de octubre de 2023 no hubieran instalado los contadores individuales o repartidores de coste de calefacción, deberán proceder a su instalación antes del 1 de octubre de 2024, conforme la disposición adicional tercera de la Orden TED/1072/2023, de 26 de septiembre, por la que se establecen los cargos del sistema gasista y la retribución y los cánones de los almacenamientos subterráneos básicos para el año de gas 2024, procediéndose, en caso contrario, a la refacturación de todo el consumo acogido a la tarifa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre.

7. Para financiar el déficit generado en 2024 por esta medida y por la prórroga de la limitación de la variación del valor del coste de la materia prima en la tarifa de último recurso de gas natural establecida en el artículo anterior, en la ley de Presupuestos Generales del Estado que se apruebe tras la entrada en vigor de este real decreto-ley, se dotará un crédito en la sección presupuestaria del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico por el importe equivalente a 300 millones de euros, que irán destinados a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, para la compensación a las CUR en los términos regulados en el artículo 2 del Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre.

[ . . . ]

TÍTULO VI

**Medidas de carácter social**

[ . . . ]

CAPÍTULO III

**Medidas en materia de vivienda**

***Sección 1.ª Avales para vivienda social o a precio asequible***

**Artículo 86.** *Aprobación de una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación, con fondos provenientes de la Adenda del Mecanismo de Recuperación, Transformación y Resiliencia, para incrementar el parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible, así como para mejorar el parque de vivienda ya existente destinado a alquiler social o asequible.*

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera parcial para la realización de proyectos dirigidos a incrementar el parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible, así como a mejorar el parque de vivienda ya existente destinado a alquiler social o asequible, a través de la construcción de edificios energéticamente eficientes o la rehabilitación edificatoria con criterios de eficiencia energética, se autoriza al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para que, mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta treinta y cinco años, se desarrolle una línea de avales de hasta 2.000 millones de euros que ofrezcan cobertura parcial del Estado, para la financiación a promotores públicos y privados en forma de préstamo dentro de la Facilidad ICO MRR para Promoción de Vivienda Social.

2. Los importes correspondientes a la ejecución de los avales otorgados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a la financiación concedida a promotores públicos y privados en virtud de lo establecido en este artículo se atenderán desde la partida presupuestaria del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que se establezca en el convenio de la línea de avales al que se refiere el apartado anterior. Este crédito tendrá el carácter de ampliable, de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, en lo relativo a los avales otorgados en virtud de este artículo.

3. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la línea de avales se realizará en los términos que se establezcan en el convenio de la línea de avales citado en los apartados anteriores.

4. Los términos y condiciones aplicables a los préstamos que puedan ser objeto del aval en virtud de lo dispuesto en este artículo, serán los que se establezcan en el convenio a formalizar entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, como entidad decisora, y el Instituto de Crédito Oficial, como entidad ejecutora, para la instrumentación de la «Facilidad ICO MRR para Promoción de Vivienda Social» con fondos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Unión Europea.

5. Los avales que se concedan en virtud de lo establecido en este artículo deberán ser objeto de publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (BDNS), en los términos previstos en Real Decreto 130/2019, de 8 marzo, que regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas.

6. En caso de ejecución de los avales otorgados, se seguirá para el conjunto del principal de la operación garantizada el mismo régimen jurídico de recuperación y cobranza que corresponda a la parte del principal del crédito no garantizada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con la normativa y prácticas de las entidades financieras, y no serán de aplicación los procedimientos y las prerrogativas de cobranza previstos en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre para los créditos públicos.

El deudor, y en su caso el fiador tercero, responde íntegramente por el conjunto de la deuda derivada de la financiación avalada conforme a las obligaciones asumidas tanto por la parte avalada por el Estado como por la parte no avalada siendo la entidad financiera responsable de llevar a cabo cuantas actuaciones negociadoras, extrajudiciales o judiciales, sean necesarias para la recuperación integra de la deuda.

7. Con independencia de la ejecución del aval, corresponderá a las entidades financieras la formulación de reclamaciones extrajudiciales, el ejercicio de acciones judiciales o la ejecución de garantías, por cuenta y en nombre del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para la recuperación de la totalidad de los importes impagados de las operaciones financieras objeto del aval.

8. Los créditos derivados de los avales concedidos conforme a esta norma tendrán la consideración de crédito financiero, a los efectos previstos en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal. Sin perjuicio de lo anterior, en la medida en que sean compatibles con lo aquí previsto, le serán asimismo de aplicación las especialidades previstas en la Disposición Adicional 8.ª de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, para la transposición de la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones, y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas, y por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades (Directiva sobre reestructuración e insolvencia).

9. Estos créditos tendrán el rango que, de conformidad con lo previsto en la normativa concursal, corresponda por sus características a los créditos financieros, debiendo ostentar en todo caso al menos el mismo rango en orden de prelación a los derechos correspondientes a la parte del principal no avalado.

### *Sección 2.ª Medidas para la protección de personas vulnerables*

**Artículo 87.** *Modificación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*

Se modifica el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, en los siguientes términos:

Uno. El artículo 1 queda redactado como sigue:

> **«Artículo 1.** *Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.*
>
> 1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2024, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.
>
> Así mismo, si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista.
>
> Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto el 31 de diciembre de 2024.
>
> 2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del artículo 5.1 o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento.

3. Una vez presentados los anteriores escritos, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

4. El Juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditara la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento. En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que el 31 de diciembre de 2024 se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o se señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.

Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones públicas competentes deberán, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el Letrado de la Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.

5. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión.

Se entenderá igualmente que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en este artículo por la mera presentación del escrito alegando su situación de vulnerabilidad económica.»

Dos. El artículo 1 bis queda redactado como sigue:

**«Artículo 1 bis.** *Suspensión hasta el 31 de diciembre de 2024 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.*

1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2024, en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello, el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2024.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal dejarán de surtir efecto en todo caso el 31 de diciembre de 2024.

2. Será necesario para poder suspender el lanzamiento conforme al apartado anterior, que se trate de viviendas que pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas titulares de más de diez viviendas y que las personas que las habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por encontrarse en alguna de las situaciones descritas en la letra a) del artículo 5.1.

El Juez tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, teniendo en cuenta, entre otras que procedan, las siguientes circunstancias:

a) Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad. Al efecto de analizar el estado de

necesidad se valorará adecuadamente el informe de los servicios sociales emitido conforme al apartado siguiente.

b) Las circunstancias relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantizara su derecho a una vivienda digna.

3. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, quien habite la vivienda sin título habrá de ser persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

En todo caso, la persona o personas que ocupan la vivienda sin título deberán acreditar, además, que se encuentran en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en la letra a) del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia, dará traslado de dicha acreditación al demandante o denunciante.

4. El Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de quince días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad de la persona o personas que hayan fijado en el inmueble su vivienda, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

5. Acreditada la situación de vulnerabilidad de la persona que habite en la vivienda y ponderadas por el Juez todas las demás circunstancias concurrentes, este dictará auto acordando, en su caso, la suspensión por el tiempo que reste hasta el 31 de diciembre de 2024. Si el solicitante no acreditara la vulnerabilidad o no se encontrara entre las personas con derecho a instar la suspensión conforme a lo señalado en el apartado 2 o concurriera alguna de las circunstancias previstas en el apartado 6, el juez acordará mediante auto la continuación del procedimiento.

Durante el plazo máximo de suspensión fijado, las administraciones públicas competentes deberán, caso de quedar constatada la vulnerabilidad económica, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez adoptadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal competente, y el Juez deberá dictar en el plazo máximo de tres días auto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento y el correspondiente lanzamiento.

6. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona demandada por la mera presentación de su solicitud de suspensión.

7. En ningún caso procederá la suspensión a que se refiere este artículo si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario.

b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.

c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.

d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.

e) Cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda.

f) Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto-ley.»

**Artículo 88.** *Aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*

La referencia al 31 de diciembre de 2023 efectuada en la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se entenderá hecha al 31 de diciembre de 2024.

**Artículo 89.** *Modificación del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.*

Se modifica el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, en los siguientes términos:

Uno. El apartado 2 de la disposición adicional segunda queda redactado como sigue:

«2. La compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o hasta el 31 de diciembre de 2024. No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes.»

Dos. El apartado 3 de la disposición adicional segunda queda redactado como sigue:

«3. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 31 de enero de 2025, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.»

Tres. El apartado 5 de la disposición adicional segunda queda redactado como sigue:

«5. Si se acreditara la concurrencia de perjuicio económico en los términos establecidos en el apartado anterior, la compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido su propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por auto o hasta el 31 de diciembre de 2024.»

Cuatro. El apartado 6 de la disposición adicional segunda queda redactado como sigue:

«6. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 31 de enero de 2025, debiendo formular el titular de la vivienda una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.»

**Artículo 90.** *Modificación del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*

Con salvaguarda de su rango reglamentario, se modifica el artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, en los siguientes términos:

> **«Artículo 3.** *Procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas.*
>
> 1. El procedimiento para la obtención de compensaciones se iniciará a instancia de parte, mediante la correspondiente solicitud, que podrá presentarse hasta el 31 de enero de 2025.
>
> 2. El arrendador o el propietario dirigirán su solicitud al órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá ir acompañada de una exposición razonada y justificada de la compensación por el período que medie entre que se acordare la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o bien la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de diciembre de 2024, y que considere procedente sobre la base de los siguientes criterios:
>
> a) El valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento. Si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir.
>
> b) Los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador o propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de diciembre de 2024.
>
> c) En el caso de la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley citado, se deberá acreditar, por el propietario, el perjuicio económico que le ha ocasionado al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.
>
> 3. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla tramitarán las compensaciones a arrendadores o propietarios previstas en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, conforme con lo establecido en el presente real decreto y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
>
> La solicitud, así como el resto de trámites del procedimiento, se realizarán por medios electrónicos cuando el solicitante se encuentre entre los sujetos recogidos en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Las personas físicas podrán presentar su solicitud en cualquiera de los lugares del artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y realizar el resto de trámites del procedimiento por medios no electrónicos o bien ejercitar su derecho a relacionarse electrónicamente con las administraciones públicas.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución al interesado será de tres meses, si bien excepcionalmente el órgano competente podrá acordar de manera motivada ampliar el plazo en tres meses más, circunstancia que se notificará expresamente al interesado. Vencido el plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entenderla estimada por silencio administrativo.

5. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán desarrollar o completar este procedimiento con objeto de facilitar su gestión y la percepción de las compensaciones por el arrendador o el propietario.»

### *Sección 3.ª Otras medidas*

**Artículo 91.** *Modificación del Real Decreto-ley 20/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo para la reparación de los daños ocasionados por las erupciones volcánicas y para la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma.*

Se introduce una nueva disposición adicional séptima en el Real Decreto-ley 20/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo para la reparación de los daños ocasionados por las erupciones volcánicas y para la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma, con la siguiente redacción:

**«Disposición adicional séptima.** *Apertura de nuevo plazo de solicitud de las medidas de suspensión de obligaciones de pago de intereses y principal para préstamos y créditos con y sin garantía hipotecaria concedidos a afectados por los movimientos sísmicos y erupciones volcánicas acaecidos en la isla de La Palma desde el pasado día 19 de septiembre de 2021.*

Aquellos deudores que hubieran solicitado la suspensión de sus obligaciones o la prórroga de la misma en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 20/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo para la reparación de los daños ocasionados por las erupciones volcánicas y para la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma, podrán solicitar, hasta el 30 de enero de 2024, una suspensión adicional de seis meses de sus obligaciones de pago derivadas de los contratos de préstamo o crédito con o sin garantía hipotecaria. En todo lo demás, serán de aplicación los artículos 15 a 24 de este real decreto-ley.»

[ . . . ]

**Disposición derogatoria única.** *Normas derogadas.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente real decreto-ley, y en especial, la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 31/2021, de 28 de diciembre, por el que se modifica la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, y se fija un nuevo plazo para presentar las renuncias o revocaciones a métodos y regímenes especiales de tributación.

[ . . . ]

**Disposición final quinta.** *Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.*

Se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en los siguientes términos:

Uno. El apartado 3 del artículo Diez queda redactado como sigue:

«3. Estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda:

a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y según la mayoría de los propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.»

Dos. El apartado 2 del artículo Diecisiete queda redactado como sigue:

«2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, incluyendo en su caso la modificación de la envolvente del edificio, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley.»

Tres. El apartado 4 del artículo Diecisiete queda redactado como sigue:

«4. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes,

el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, estarán sujetas al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas o la modificación de las cosas comunes.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.»

[ . . . ]

**Disposición final undécima.** *Habilitación normativa.*

1. Se habilita al Gobierno para aprobar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo, aplicación y ejecución de lo establecido en este real decreto-ley, y, en particular, para modificar reglamentariamente lo establecido en el artículo 31.

2. Se faculta a la persona titular del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones para adoptar las disposiciones normativas oportunas que posibiliten de manera extraordinaria la suscripción de un convenio especial, a solicitud de los interesados, que permita ampliar, hasta un máximo de 5 años, el cómputo como cotizado de los periodos de formación a que se refiere la disposición adicional primera del Real Decreto 1493/2011, de 24 de octubre, por el que se regulan los términos y las condiciones de inclusión en el Régimen General de la Seguridad Social de las personas que participen en programas de formación, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 27/2011, de 1 de agosto, sobre actualización, adecuación y modernización del sistema de la Seguridad Social.

A estos efectos, se entenderán también incluidos en la situación objeto de regulación los periodos prestados por aquellos que, siendo graduados universitarios y a través de los correspondientes estudios oficiales de doctorado, antes de 4 de febrero de 2006, fecha de entrada en vigor del Real Decreto 63/2006, de 27 de enero, por el que se aprueba el Estatuto del Personal Investigador en Formación, hayan participado en programas de formación de naturaleza investigadora, tanto en España como en el extranjero. También se faculta a la persona titular del Ministerio de Inclusión, Seguridad y Migraciones para adoptar las disposiciones normativas oportunas para la aplicación y desarrollo de las medidas en materia de cotización contenidas en la disposición transitoria novena de este real decreto-ley.

**Disposición final duodécima.** *Títulos competenciales.*

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en las reglas 7.ª, 8.ª, 11.ª, 13.ª, 14.ª, 15.ª, 17.ª, 18.ª, 21.ª, 22.ª, 23.ª y 25.ª del artículo 149.1 de la Constitución española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación laboral, sin perjuicio de su ejecución por los órganos de las comunidades autónomas; legislación civil; bases de la ordenación del crédito, banca y seguros; bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; de Hacienda general; el fomento y la coordinación general de la investigación científica y técnica; la legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social, sin perjuicio de la ejecución de sus servicios por las Comunidades Autónomas; las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas; ferrocarriles y transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una Comunidad Autónoma y el régimen general de comunicaciones; la legislación, ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hidráulicos cuando las aguas discurran por más de una Comunidad Autónoma; la legislación

básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección; y las bases del régimen minero y energético, respectivamente.

**Disposición final decimotercera.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», excepto los artículos 31, 48 y las disposiciones transitorias tercera a sexta que entrarán en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»; las disposiciones contenidas en la sección 1.ª y 2.ª del capítulo I del título VI, y en las disposiciones transitorias octava a décima, que entrarán en vigor el 1 de enero de 2024; y el apartado tres del artículo 47, que modifica el artículo 43.1 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, que entrará en vigor a los tres meses desde la publicación de este real decreto-ley en el «Boletín Oficial del Estado».

[ . . . ]

**Información relacionada**

- El Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, ha sido convalidado por Acuerdo del Congreso de los Diputados, publicado por Resolución de 10 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-666