

Asunto:

RECIENTE NORMATIVA

Contenido:

Estimad@ asociad@:

Desde la última circular se han publicado dos de los Decretos más esperados vinculados al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), aprobados en el Consejo de Ministros del 5 de octubre y, publicados en el BOE del día 6. Se trata del RDL 19/2021 de **medidas urgentes de impulso a la actividad de rehabilitación edificatoria**, a través de **incentivos** para mejorar la eficiencia energética de los edificios y residencias a cargo del PRTR por un lado y, del Real Decreto 853/2021, por **el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social** que concede **ayudas a las CC.AA.** para la rehabilitación y construcción de vivienda social y que será objeto de una Circular específica en los próximos días. Seguidamente analizamos la referida normativa, y la publicada en el último mes siendo la más destacada la referida a continuación:

- 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. BOE núm. 239, de 06/10/2021.
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-16230-consolidado.pdf>
- 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. BOE núm. 239, de 06/10/2021.
Será objeto de una Circular específica que emitiremos en los próximos días
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-16233-consolidado.pdf>
- Real Decreto 855/2021, de 5 de octubre, por el que se modifica el Estatuto de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre. BOE núm. 239, de 6/10/2021
<https://www.boe.es/boe/dias/2021/10/06/pdfs/BOE-A-2021-16235.pdf>
- Corrección de errores del Real Decreto-ley 18/2021, de 28 de septiembre (Circular 8/2021 AVS), de medidas urgentes para la protección del empleo, la recuperación económica y la mejora del mercado de trabajo. BOE núm. 246, de 14/10/2021
<https://www.boe.es/boe/dias/2021/10/14/pdfs/BOE-A-2021-16583.pdf>
- Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. BOE núm. 257, de 27/10/2021
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-17456-consolidado.pdf>
- 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 mayorista y minorista de electricidad y gas natural. BOE núm. 257, de



27/10/2021.

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-17458-consolidado.pdf>

A finales de octubre se han presentado al Consejo de Ministros los siguientes Anteproyectos que referenciamos a continuación y, que serán objeto de un próximo estudio específico con el objeto de continuar con la presentación por parte de AVS de las correspondientes enmiendas a los mismos.

- **Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, para su toma en consideración en primera lectura.**

Tras esta primera lectura, Mitma iniciará propiamente la tramitación del Anteproyecto de Ley que constará de audiencia e información pública, informes preceptivos, y demás trámites previos a la conformación de un texto final que se elevará de nuevo a Consejo de Ministros para su aprobación y remisión posterior a las Cortes Generales.

https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/01_apl_vivienda_nt_26_octubre.pdf

- **Anteproyecto de Ley de Calidad de la Arquitectura, para su toma en consideración en primera lectura.**

El 27 de octubre se publicó el trámite de audiencia e información pública en el portal web de Mitma, al objeto de recabar la opinión de los ciudadanos, podrán realizar sus observaciones hasta el **18 de noviembre de 2021**.

https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/anteproyecto_de_ley_de_calidad_de_la_arquitectura_audiencia_publica.pdf

- **Proyecto de Real Decreto por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.**

Abierto el plazo de la audiencia e información pública europea de la modificación del Código Técnico de la Edificación que se encuentra en tramitación, hasta el 17 de enero de 2022

[Búsqueda en la base de datos - European Commission \(europa.eu\)](#)

1. 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

Aprobado en el Consejo de Ministros del 5 de octubre y, publicado en el BOE número 239, de 6 de octubre, contiene **medidas urgentes de impulso a la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR)**, que supone la aplicación por parte del Estado de diferentes instrumentos, reformas e inversiones para la consecución de los compromisos para la rehabilitación y mejora del parque de viviendas.

En el artículo primero dispone el RDL que reglamentariamente podrán establecerse **obligaciones de suministro de información a las CC.AA. 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.

Seguidamente establece **tres nuevas deducciones temporales en la cuota íntegra estatal del IRPF** 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**.

1. Nuevas deducciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por



obras de mejora de la eficiencia energética en viviendas y edificios residenciales.

Estas deducciones, se aplicarán sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación que contribuyan a alcanzar determinadas **mejoras de la eficiencia energética** de la vivienda habitual y en los edificios residenciales, acreditadas a través de certificado de eficiencia energética.

Concretamente las deducciones introducidas son las siguientes:

- **Deducción del 20%** por actuaciones que **reduzcan un 7% la demanda de calefacción y refrigeración en vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda, o en expectativa de alquiler siempre que se alquile antes del 31 de diciembre de 2023.** Su periodo de aplicación será desde la entrada en vigor del RDL **hasta 31 de diciembre de 2022**. Podrán acogerse las **personas físicas** que realicen actuaciones de rehabilitación y mejora en las que se obtenga una reducción de al menos un 7% en la demanda de calefacción y refrigeración, según certificado de eficiencia energética de la vivienda. El porcentaje de deducción es de un 20% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación, hasta un máximo de **5.000** euros por vivienda.
- **Deducción del 40%** por actuaciones que **reduzcan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación energética alcanzando las letras «A» o «B» en vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda, o en expectativa de alquiler siempre que se alquile antes del 31 de diciembre de 2023.** Su periodo de aplicación será desde la entrada en vigor del RDL **hasta 31 de diciembre de 2022**. Podrán acogerse las **personas físicas** que realicen actuaciones de rehabilitación o mejora en las que se reduzca al menos un 30% del consumo de energía primaria no renovable, acreditable a través del certificado de eficiencia energética de la vivienda, o mejora de la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación. El porcentaje de deducción es de un 40% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación, hasta un máximo de **7.500** euros por vivienda
- **Deducción del 60%** por actuaciones que **reduzcan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación energética alcanzando las letras «A» o «B» en edificios residenciales.** Su periodo de aplicación será desde la entrada en vigor del RDL **hasta 31 de diciembre de 2023**, debiendo tratarse de actuaciones de mejora que afecten al conjunto del edificio. Podrán acogerse las **personas físicas** en cuyo edificio se hayan realizado obras de mejora o rehabilitación en las que se obtenga una reducción de al menos un 30% del consumo de energía primaria no renovable, acreditable a través del certificado de eficiencia energética del edificio, o mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación. El porcentaje de deducción es de un 60% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación, hasta un máximo de **15.000** euros.

El artículo 1.3 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.

2. Mejoras normativas:

- **En la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal**, para facilitar la toma de decisiones en las comunidades de propietarios. En concreto, se modifica el régimen aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética en el conjunto del edificio, 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.
- Se refuerza la **capacidad de actuación de comunidades de propietarios para el acceso al crédito** para obras de rehabilitación y mejora de los edificios, a través de una **modificación del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), con objeto de que tengan plena capacidad jurídica para la formalización de los créditos a la rehabilitación o mejora de los edificios, y así favorecer su acceso a la financiación.
 - **Creación 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.** Con esta nueva línea de avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO), que se desarrollará a través de un convenio con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se cubrirán parcialmente los riesgos de los préstamos concedidos por parte de las entidades financieras privadas destinados a actuaciones de rehabilitación de edificios de vivienda que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética. A través de esta nueva línea se podrán conceder avales por un importe de **hasta 1.100 millones de euros**, en forma de préstamo, con un **plazo de devolución de hasta 15 años**.

Importante: Enlace de acceso a las **Principales novedades tributarias 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:**

<https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/ componentes / Le interesa conocer/Historico/2021/Principales novedades tributarias introducidas por el Real Decreto ley 19 2021 de 5 de octubre de medidas urgentes para imp n y Resiliencia.shtml>

2. REAL DECRETO 855/2021, DE 5 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE MODIFICA EL ESTATUTO DE SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO (SEPES), APROBADO POR REAL DECRETO 1525/1999, DE 1 DE OCTUBRE

Aprobado en el Consejo de Ministros de 5 de octubre y publicado en el BOE número 239, de 6 de octubre, a través de este Real Decreto se modifica el Estatuto de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo (Sepes). A los efectos, entre otros de la **ampliación del objeto de la entidad pública empresarial**, introduciendo un nuevo apartado relativo a la ejecución de actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, o reforma urbana de espacios públicos, así como de rehabilitación o reforma de inmuebles e instalaciones de titularidad pública.

La ampliación de su objeto social permitirá que Sepes pueda recibir encargos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma) y otras administraciones en todas las materias en que es competente en el ámbito de la vivienda.

Hasta ahora estaba clara la competencia de Sepes en la producción de suelo industrial y residencial, pero con esta modificación de los Estatutos añade la posibilidad de recibir encargos en el ámbito de la rehabilitación urbana en su más amplio sentido. Este aspecto incide todavía más si cabe, en la función social de Sepes como entidad pública empresarial dependiente de Mitma.

La ampliación de su objeto social, y la posibilidad de recibir encargos, bien de Mitma o bien de otras administraciones públicas, es especialmente significativa si tenemos en cuenta la decidida apuesta del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por la creación de un parque público de viviendas para el alquiler asequible y por la rehabilitación del parque de viviendas ya existente de nuestro país. Ambos programas recibirán una importante financiación a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El cambio en su Estatuto también supone la necesaria adaptación de Sepes a la Ley 40/2015,



de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), habiendo sido el texto objeto de las oportunas modificaciones, fundamentalmente en lo que al nuevo régimen jurídico se refiere, a las disposiciones vigentes, así como a la actual estructuración de los departamentos ministeriales.

Convenios más flexibles

Asimismo, este cambio reconoce la singularidad de la actividad que Sepes desarrolla, reflejada en el plazo de duración de sus convenios interadministrativos.

Siguiendo la recomendación del Consejo de Estado, se elimina el plazo de vigencia que se había fijado normativamente por la Ley 40/2015 (4 años, prorrogables por 4 años más) para aquellos convenios de preparación, promoción y equipamiento de suelo, con carácter urbanístico o sin él, y se remitirá a la legislación urbanística que sea aplicable en cada caso.

Con esta nueva regulación, Sepes adapta su funcionamiento y normativa a los últimos requerimientos legales y se coloca en condiciones óptimas para abordar procesos internos de modernización de estructuras.

La administración del siglo XXI requiere entes públicos ágiles y eficientes, capaces de abordar procesos como la digitalización de todos sus procedimientos, para facilitar no solo la mejora de la productividad de la empresa sino también, y de manera fundamental, la mejora de sus relaciones con el resto de los operadores jurídicos del sector inmobiliario y su comunicación con la ciudadanía.

El reconocimiento de la singularidad de su actividad en lo relativo a los plazos de vigencia de los convenios urbanísticos que suscribe refuerza su papel como interlocutor en la concertación institucional con ayuntamientos y comunidades autónomas. Porque ése es precisamente el principal elemento de trabajo de Sepes para abordar los procesos de transformación del planeamiento urbano, y contribuir así a la producción de suelo industrial, residencial o de equipamientos.

En este marco, una óptima regulación de los convenios urbanísticos suscritos es fundamental para garantizar la seguridad jurídica de las partes, y para la eficiencia del trabajo que se desarrolla. Esta regulación se convierte así en una apuesta clara por la colaboración interinstitucional.

Fuente: referencia Consejo de Ministros 5 de octubre 2021. Enlace de acceso:

https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/Paginas/2021/refc20211005.aspx#presid_sepes

3. REAL DECRETO LEY 21/2021, DE 26 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE PRORROGAN LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOCIAL PARA HACER FRENTE A SITUACIONES DE VULNERABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA

Publicado en el BOE número 257 de 27 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de **protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica**. Esta norma tiene su origen en la necesidad de prorrogar algunas de las medidas contenidas en el RD Ley 8/2021, de 4 de mayo, que dejan de surtir efecto el 31 de octubre de 2021. **Amplía su vigencia hasta el 28 de febrero de 2022**, ante la persistencia de determinadas situaciones sociales adversas en esta nueva fase de recuperación económica.

Las principales medidas del Real Decreto-Ley son las siguientes:

3.1. Medidas extraordinarias aplicables a situaciones de vulnerabilidad económica y social. Pobreza energética.

Se modifica el RD-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, concretamente el apartado 1 del artículo 4 y, el apartado 7 del artículo 5.

Se mantienen las medidas de 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, con la finalidad de garantizar el suministro de agua, electricidad y gas natural hasta el 28 de febrero de 2022.

Asimismo, permanece en vigor temporalmente la definición ampliada de "consumidor vulnerable", a los efectos de la percepción del bono social de electricidad y la protección especial frente a la interrupción del suministro.

3.2. Medidas en materia de vivienda

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. Continúa la suspensión temporal de los procedimientos de desahucio y los lanzamientos para hogares sin alternativa habitacional hasta el 28 de febrero de 2022. Por su parte, los arrendadores y titulares de viviendas afectados por esta suspensión extraordinaria podrán solicitar la compensación hasta el 30 de noviembre -modificándose también el Plan de Vivienda Estatal 2018-2021 para poder hacer frente a estas compensaciones.

Se mantiene la posibilidad de solicitar la **prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento de vivienda habitual por un periodo máximo de seis meses**, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

Se extiende también la posibilidad de que los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica **soliciten el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor** -persona física con más de diez viviendas, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², hasta el 28 de febrero de 2022, 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.

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:

- 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 28 de febrero de 2022. 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.» (apartado 2 de la disposición adicional segunda).
- La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 31 de marzo de 2022, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.»(apartado 3 de la disposición adicional segunda)
- 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 28 de febrero de 2022.» (apartado 5 de la disposición adicional segunda).
- La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 31 de marzo de 2022, 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.» (El apartado 6 de la disposición adicional segunda)

3.3. Medidas extraordinarias en materia de violencia de género

Se mantiene la consideración de servicios esenciales para la protección y asistencia a las víctimas. De este modo, las Administraciones Públicas competentes seguirán adoptando todas las medidas que resulten necesarias para garantizar la prestación, entre otros, del servicio de acogida, de información o de asesoramiento jurídico 24 horas a las víctimas de violencia de género, con el apoyo al personal que presta servicios de asistencia social integral a las víctimas.

3.4. Modificación del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto legislativo 8/2015, de 30 de octubre

Disposición final primera. Queda redactado en los siguientes términos:

- Se modifica Uno. El artículo 332.1 para introducir un párrafo b) nuevo, pasando los actuales párrafos b), c) y d) a ser los párrafos c), d) y e) respectivamente. El párrafo b) queda redactado en los siguientes términos:

La fuerza mayor determinante del cese temporal o definitivo de la actividad económica o profesional se acreditará mediante documentación que acredite la existencia de la misma y la imposibilidad del ejercicio de la actividad ya sea de forma temporal o definitiva. Si el cese es definitivo deberá aportar la solicitud de baja en el censo tributario de Empresarios, Profesionales y Retenedores y la baja en el régimen especial de la Seguridad Social en el que estuviera encuadrado el solicitante. En el caso de que la actividad requiriera el otorgamiento de autorizaciones o licencias administrativas, se acompañará la comunicación de solicitud de baja correspondiente y, en su caso, la concesión de la misma, o bien el acuerdo de su retirada. «b) Si el cese es temporal, no procederá la baja en el régimen especial de la Seguridad Social.»

- Se modifica Dos. El artículo 337.1 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, para añadir un párrafo final, quedando redactado como sigue:

Los trabajadores autónomos que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 330 deberán solicitar a la misma mutua colaboradora con la Seguridad Social a la que se encuentren adheridos el reconocimiento del derecho a la protección por cese de actividad. «1. Respecto de los trabajadores por cuenta propia que no se encuentren adheridos a una mutua, será de aplicación lo establecido en el apartado 3 del artículo 346.

El derecho al percibo de la correspondiente prestación económica nacerá desde el día siguiente a aquel en que tenga efectos la baja en el régimen especial al que estuvieran adscritos, de acuerdo con el artículo 46.4.a) del Reglamento general sobre inscripción de empresas y afiliación, altas, bajas y variaciones de datos de trabajadores en la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 84/1996, de 26 de enero (EDL 1996/13910).

En el resto de supuestos regulados en ese mismo artículo, el nacimiento del derecho se producirá el día primero del mes siguiente a aquel en que tenga efectos a la baja como consecuencia del cese en la actividad.

Cuando el trabajador autónomo económicamente dependiente haya finalizado su relación con el cliente principal, para tener derecho al percibo de la prestación, no podrá tener actividad con otros clientes a partir del día en que inicie el cobro de la prestación.

En los supuestos de suspensión de actividad como consecuencia de fuerza mayor, el nacimiento del derecho se producirá el día en que quede acreditada la concurrencia de la fuerza mayor a través de los correspondientes documentos.»

3.5. 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.

Disposición final segunda

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, que queda redactado 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.

El procedimiento para la obtención de compensaciones **se iniciará a instancia de parte**, mediante la correspondiente solicitud, que **podrá presentarse hasta el 31 de marzo de 2022**.

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 (EDL 2020/8052), o bien la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (EDL 2020/8052), y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 28 de febrero de 2022, y que considere procedente sobre la base de los siguientes criterios:

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.

a) 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 28 de febrero de 2022.

b) 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.

c) 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 (EDL 2020/40657), 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 (EDL 2015/166690).

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 (EDL 2015/166690). 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 (EDL 2015/166690), y realizar el resto de trámites del procedimiento por medios no electrónicos o bien ejercitar su derecho a relacionarse electrónicamente con las administraciones públicas.

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.

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.»

3.6. Modificación del real decreto-ley 18/2021, de 28 de septiembre, de medidas urgentes para la protección del empleo, la recuperación económica y la mejora del mercado de trabajo. Disposición final tercera.

Se modifica la disposición adicional sexta del Real Decreto-ley 18/2021, de 28 de septiembre, de medidas urgentes para la protección del empleo, la recuperación económica y la mejora del mercado de trabajo, que queda redactada como sigue:



En la norma se incluye una mejora de las ayudas para los trabajadores autónomos afectados por la erupción volcánica en la isla de La Palma con el fin de ampliar su cobertura. De esta forma, se modifica el RD 18/2021 para incluir tres nuevas ayudas, que conllevan una prestación y la exoneración de las cuotas a la Seguridad Social y que sustituirán a la prestación vigente.

4. 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 Y MINORISTAS DE ELECTRICIDAD Y GAS NATURAL

Entre otras medidas **incrementa, hasta el 31 de marzo de 2022, los descuentos del bono social eléctrico desde el 25 al 60 % en los consumidores vulnerables del 40 hasta el 70% para los consumidores vulnerables severos.**

En el mercado minorista, **las comercializadoras eléctricas y gasistas tendrán que informar a sus clientes sobre cualquier intención de modificar las condiciones del contrato al menos un mes antes de que dicha intención se materialice**; hasta ahora, las comercializadoras podían informar después de haber acometido la modificación, no más tarde de un periodo de facturación.

Además, en las comunicaciones relativas a la modificación de los contratos, **las comercializadoras tendrán que incluir una comparativa de los precios aplicados antes y después** de la revisión, así como una estimación del coste anual del suministro antes y después de la revisión.

Las empresas también tendrán que remitir a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) **información transparente, comparable y actualizada sobre los precios de las ofertas disponibles en todo momento, incluyendo las condiciones relacionadas con la terminación de los contratos y los servicios adicionales que exija la contratación del suministro, con el fin de que estén disponibles al público en el Comparador de Ofertas de Energía de su página web.**

En el mercado mayorista de la electricidad se establece la obligación de que los productores y comercializadoras informen periódicamente a la CNMC acerca de los instrumentos de contratación a plazo de electricidad, tanto físicos como financieros, que tengan rubricados entre las sociedades del mismo grupo empresarial o con terceros. Al menos, deberán facilitar la fecha de la firma del instrumento de cobertura, la fecha de entrega o liquidación de la energía, el volumen de energía afectado, así como el precio y el perfil del tipo de producto negociado.

5. ANTEPROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Presentado en el Consejo de Ministros del día 26 de octubre el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, para su toma en consideración en primera lectura. Tras esta primera lectura, Mitma iniciará propiamente la tramitación del Anteproyecto de Ley que constará de audiencia e información pública, informes preceptivos, y demás trámites previos a la conformación de un texto final que se elevará de nuevo a Consejo de Ministros para su aprobación y remisión posterior a las Cortes Generales. La futura Ley de Vivienda forma parte de las reformas e hitos que el Gobierno se ha comprometido con la Comisión Europea a llevar a cabo en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).

https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/01_apl_vivienda_nt_26_octubre.pdf

Medidas y objetivos:

- **No se podrá volver a enajenar el parque público de vivienda social, que será considerado como un patrimonio permanentemente sujeto a protección. Para ello el**

Anteproyecto establece una estricta regulación de los parques públicos, evitando que vuelvan a repetirse operaciones de venta del parque público de vivienda a fondos de inversión por parte de algunas Administraciones territoriales.

- Se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida, garantizando siempre, al menos, un periodo de treinta años. Se fijan a nivel estatal unas condiciones básicas, definiendo un régimen de protección pública permanente de las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelo calificado de reserva. En el resto de supuestos, se fija un plazo mínimo de descalificación de 30 años.
- Se introduce el 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, favoreciendo la participación del sector privado y del tercer sector a través de la instrumentación de beneficios de carácter urbanístico, fiscal, entre otros.
- Se desarrolla y refuerza el concepto de vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, para asegurar el compromiso de los poderes públicos para hacerlo efectivo, incorporando en el concepto aspectos como el de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética, utilización de energías renovables o acceso a redes de suministros básicos, para responder a las necesidades de residencia de los hogares en condiciones asequibles.
- Se define un estatuto jurídico de derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda, delimitando su función social.
- Declaración de zonas de mercado residencial tensionado, con objeto de aplicar medidas efectivas para favorecer el acceso a la vivienda..
- Definición de grandes tenedores con carácter general y deberes de información y colaboración en zonas de mercado tensionado. Se introduce en la Ley estatal de una definición de carácter general del concepto de “gran tenedor”, como 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 m², también de uso residencial, excluyendo en ambos casos garajes y trasteros. Sobre esta definición, en «zonas de mercado residencial tensionado» podrán establecerse criterios adicionales debidamente motivados.
- Mecanismos de contención y bajada de los precios del alquiler de vivienda.
 - Se establecen nuevos mecanismos de contención y bajada de precios, a través de la mejora del marco fiscal, presupuestario, o de gestión patrimonial, y de regulación en áreas declaradas como de mercado residencial tensionado, con el objetivo de:
 - La incorporación de más viviendas al mercado del alquiler como vivienda habitual en estas zonas, para equilibrar el mercado.
 - La contención y reducción de la renta, impidiendo los incrementos abusivos e incentivando bajadas en el alquiler a través de un tratamiento fiscalmente favorable.
 - Se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pudiera 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 esas zonas. Así, como consecuencia de la declaración del área de mercado residencial tensionado se activarán las siguientes medidas:
 - Para las viviendas arrendadas, se establece 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.
 - En nuevos contratos de arrendamiento de viviendas ya arrendadas, a nuevos inquilinos, se establece la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior (con el incremento del IPC correspondiente), permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en el Anteproyecto de Ley,
 - Cuando el propietario sea una persona jurídica gran tenedor, la renta de los

nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas estará limitada en su caso por el contrato anterior, o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. No obstante, se establece un período de 18 meses desde la aprobación de la ley para la aplicación de esta limitación referida a sistema de índices de referencia, a fin de que la administración estatal establezca un sistema que pueda ser utilizado para estas limitaciones en los precios del alquiler en zonas tensionadas.

- **Creación de un entorno fiscal favorable para la reducción de los precios del alquiler y el incremento de la oferta a precio asequible.** 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 reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual. Para ello, se establece en los nuevos contratos de arrendamiento un porcentaje de reducción del 50%, que podrá incrementarse en función de los siguientes criterios:

Tabla de reducción de porcentajes en nuevos contratos:	
90%	Bajada de la renta en zona tensionada. Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.
70%	Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes. En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas. Vivienda asequible incentivada o protegida. Vivienda arrendada a la Administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler
60%	Rehabilitación o mejora. En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

- **Definición de vivienda vacía y modulación del recargo del IBI.** Se introduce una definición clara para que los Ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal. Asimismo, se establece una modulación del recargo actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI que podrá alcanzar el 150%, en función del tiempo de desocupación y del número de viviendas desocupadas del mismo titular en el término municipal.
- **Mejora de la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad.** Se contemplan mejoras en el procedimiento de desahucio que pueda afectar a la vivienda habitual de hogares vulnerables para garantizar una comunicación efectiva y rápida entre el órgano judicial y los servicios sociales a través de un requerimiento para que estos evalúen la situación y, en su caso, atiendan rápidamente a las personas en situación de vulnerabilidad económica y/o social.
Se asegura que los Servicios Sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo. Mientras estas soluciones se producen, se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad, de 1 a 2 meses cuando el propietario es persona física, y de 3 a 4 cuando es persona jurídica. Además, se introducen en el procedimiento criterios objetivos para definir las situaciones de vulnerabilidad económica.
- **Impulso de la vivienda protegida en alquiler a precio limitado.** Se establece un porcentaje mínimo del 50 por ciento para vivienda protegida en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda protegida. Asimismo, se clarifica la posibilidad de que la legislación urbanística pueda establecer una reserva del 30% en suelo urbanizado, debiendo articular las administraciones urbanísticas los mecanismos de compensación que sean pertinentes a los afectados, sin que ello implique el establecimiento de la obligación de implantar esta medida a las Comunidades Autónomas.
- **Se refuerza la actuación estatal en materia de vivienda y de rehabilitación, a través de planes plurianuales, basados en la cooperación interadministrativa.** Se regula la actuación pública en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana a través



- de la regulación, financiación, y planificación necesaria para garantizar su acceso a precios asequibles, así como para favorecer la conservación y mejora del parque de viviendas y de los entornos residenciales. Se define el marco general de colaboración y cooperación entre Administraciones Públicas en materia de vivienda, como estrategia clave para conseguir los fines de esta política, a través de los principales órganos de cooperación: Conferencia Sectorial, Comisión Multilateral y Comisiones Bilaterales.
- **Se crea el Consejo Asesor de Vivienda**, para asegurar la participación de todos los agentes en la elaboración y desarrollo de las políticas de vivienda.
 - **Más garantías en la compra o el alquiler de vivienda a través de información básica de las condiciones de la operación, y de las características de la vivienda y del edificio.** 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, una serie de información básica, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra.
 - **Más información y transparencia en las políticas públicas de vivienda, para conocer todos los programas y servicios útiles para acceder a una vivienda.** El Anteproyecto de Ley apuesta por asegurar la transparencia y mejorar la información en diferentes ámbitos, entre los que se puede destacar el de la vivienda pública. Para ello 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.

6. ANTEPROYECTO DE LEY DE CALIDAD DE LA ARQUITECTURA

Presentado en el Consejo de Ministros del día 26 de octubre el Anteproyecto de Ley de Calidad de la Arquitectura, para su toma en consideración en primera lectura.

Esta norma volverá de nuevo al Consejo de Ministros para ser aprobada como Proyecto de Ley e iniciar la tramitación parlamentaria, una vez se realice el preceptivo trámite de audiencia pública y se obtengan los dictámenes correspondientes.

El 27 de octubre se publicó el trámite de audiencia e información pública en el portal web de Mitma, al objeto de recabar la opinión de los ciudadanos, podrán realizar sus observaciones hasta el **18 de noviembre de 2021**.

Enlace de acceso al texto de la misma:

https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/anteproyecto_de_ley_de_calidad_de_la_arquitectura_audiencia_publica.pdf

Esta Ley, en su elaboración, ha sido objeto de una amplia participación pública ya que, además de la consulta pública previa que tuvo lugar en el mes de julio de 2020, se celebró un proceso participativo multidisciplinar estructurado en 6 mesas de debate que pudo ser seguido de forma telemática y en abierto, teniendo una gran repercusión en redes, incluso a nivel internacional.

Los debates pueden seguir viéndose en la página web creada al efecto: <https://peca.mitma.es/>

También se celebraron mesas de debate con los principales sectores afectados, sector académico y social, Administraciones territoriales, profesionales y Colegios.

La Ley es una de las reformas recogidas en el Plan de Recuperación, Transformación en su Componente 2: Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana.

Se incluyen dos nuevos órganos: **la Casa de la Arquitectura y el Consejo de Calidad de la Arquitectura**. El primero de ellos, entre otros fines, busca acercar los valores de la arquitectura



a la sociedad; mientras que el segundo se constituirá como una plataforma de intercambio de conocimiento y de participación, así como de consulta y asesoramiento en las materias relacionadas con los contenidos de esta Ley.

El anteproyecto de Ley recoge una serie de **modificaciones a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público**, encaminadas a mejorar la calidad de la arquitectura promovida por la administración.

En la ley se contemplan algunas medidas necesarias para la correcta implementación de la Componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) y, por ello, se ha incluido como reforma en el citado Plan.

Ana Silvestre Navarro
Juan Manuel Pérez Mira
Enrique Bueso Guirao
Jesús Bellido Sánchez

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS)

Luis Vives. nº 2 – entlo. 1º . 46003 Valencia . T 96 392 40 53 . 96 391 90 13 . F 96 392 23 96
avs@gestorespublicos.org . www.gestorespublicos.org . C.I.F. G-46556437