



Prôvivienda
Con las personas,
por la vivienda



Documento de enmiendas **PROYECTO DE LEY ESTATAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

Aportaciones de Provivienda y Hogar Sí

www.habitathousingfirst.org

¿QUIÉNES SOMOS?

HOGAR SÍ y Provivienda somos dos organizaciones que trabajamos en alianza para la solución del sinhogarismo y mediante la implantación de programas basados en vivienda, especialmente **bajo la metodología Housing First**.

Esta metodología de alcance internacional pone en el **centro el acceso a la vivienda como mecanismo para dar respuesta al sinhogarismo**. Las evaluaciones a las que se somete demuestran que en todos los lugares que se implanta es efectiva para dar respuesta al sinhogarismo más cronicado.

Queremos transformar el sistema de atención al sinhogarismo y orientarlo hacia la solución del problema, la desinstitucionalización, el respeto a la autonomía de las personas y la garantía de todos los derechos, especialmente el de la vivienda.

Estamos comprometidos con la Agenda 2030 a través de nuestra contribución de manera específica en 4 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible:



¿QUÉ ES EL SINHOGARISMO?

De acuerdo con la definición realizada en 2015 por la Relatora Especial de la ONU sobre una vivienda adecuada el sinhogarismo es un fenómeno con un enfoque tridimensional:

1. La primera dimensión se refiere a la ausencia de hogar tanto del aspecto material de una vivienda mínimamente adecuada, como del aspecto social de un lugar seguro para establecer una familia o relaciones sociales y participar en la vida de la comunidad.
2. La segunda dimensión considera la falta de hogar como una forma de discriminación sistémica y exclusión social y reconoce que la privación de un hogar da lugar a una identidad social a través de la cual “las personas sin hogar” forman un grupo social objeto de discriminación y estigmatización.
3. La tercera dimensión reconoce a las personas sin hogar como titulares de derechos que son resilientes en la lucha por la supervivencia y la dignidad. Con una comprensión única de los sistemas que les niegan sus derechos, se debe reconocer a las personas sin hogar como agentes centrales de la transformación social necesaria para la realización del derecho a una vivienda adecuada.

Para la relatora una definición basada en los derechos humanos de la falta de hogar socava las explicaciones “morales” y, en cambio, revela patrones de desigualdad e injusticia que niegan a las personas sin hogar sus derechos a ser miembros de la sociedad en pie de igualdad.

En España, de acuerdo con los datos de la Estrategia Nacional Integral para personas sin hogar (2015-2020), **33.000 personas se encuentran en situación de sinhogarismo**.

Según datos del INE el **44% de las personas en situación de sinhogarismo llevan 3 o más años en dicha situación** por lo que entendemos que el sinhogarismo es un fenómeno que se cronifica mediante causas estructurales.

¿POR QUÉ ESTE DOCUMENTO?

Desde la [alianza entre Provivienda y Hogar Sí](#) celebramos la iniciativa de **la primera ley de vivienda en España**, ya que consideramos que establece un marco de trabajo general y homogéneo y recoge cuestiones clave para generar una política de vivienda asequible que pueda prevenir y solucionar la discriminación y la desigualdad.

Esta norma articula un **enfoque general de las políticas de vivienda que marca unos contenidos mínimos** para el desarrollo posterior de las actuaciones autonómicas sin que se invadan sus competencias.

No obstante, desde la alianza que formamos Provivienda y HOGAR SÍ, creemos que **hay margen de mejora en el texto que se encuentra en tramitación en este momento cuatro aspectos fundamentales:**

1. Definiciones a nuestro juicio importantes para las políticas públicas de vivienda.
2. La fiscalidad a la que nos vemos sometidas las entidades sociales proveedoras de vivienda que nos ponen en franca desventaja con respecto a proveedores mercantiles con ánimo de lucro.
3. La manera en la que la legislación actual regula el arrendamiento de habitaciones ya que genera inseguridad e inestabilidad para las personas inquilinas, además de dificultar trámites como el del Ingreso Mínimo Vital o el acceso a *ayudas al alquiler*, en los que el *empadronamiento* y la *unidad de convivencia* son elementos clave.
4. Situar un mayor foco en el papel fundamental que la vivienda cumple en la resolución del sinhogarismo.
5. La coordinación y comunicación oportuna entre los Juzgados y Tribunales y la administración autonómica competente en materia de vivienda en procedimientos de desahucio.

Es por ello que presentamos este documento de enmiendas y animamos a los grupos políticos y partidos a que registren su texto y lleguen a acuerdos para incorporarlos al texto de la ley.

PROPUESTAS DE ENMIENDA DEL ARTICULADO

Enmienda nº1

Exposición de motivos

Tipo de enmienda: Adición

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

(nuevo apartado) Erradicar el sinhogarismo. En consonancia con la Agenda 2030 y la Declaración de Lisboa sobre la Plataforma Europea para combatir el sinhogarismo suscrita en junio de 2021 por las principales instituciones y gobiernos europeos, incluido el de España, las políticas de vivienda deberán orientarse a la erradicación del sinhogarismo, priorizando las soluciones basadas en viviendas normalizadas en entornos comunitarios.

Justificación: La Ley de Vivienda debería tener entre sus fines la erradicación de la cara más extrema de la exclusión residencial, el sinhogarismo, que afecta a más de 33.000 personas en nuestro país según datos de la Estrategia Nacional Integral para Personas Sin Hogar 2015-2020.

El sinhogarismo es fundamentalmente un problema de vivienda. Las políticas de vivienda deberían encaminarse a acabar con este fenómeno, priorizando las soluciones basadas en viviendas normalizadas en entornos comunitarios.

Enmienda nº2

Artículo 3. Definiciones

Tipo de enmienda: Adición y modificación

Texto:

k) Gran tenedor: 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 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. *Quedan excluidas de esta definición las entidades sociales proveedoras de vivienda que carezcan de ánimo de lucro.*

Justificación: Esta excepción permitiría la priorización del sector sin ánimo de lucro en la provisión de vivienda asequible frente a otros actores, en la lógica de las *Housing Associations* europeas.

Enmienda nº3

Artículo 3. Definiciones

Tipo de enmienda: Adición

Texto:

(nuevo apartado) m) Sinhogarismo Cronificado: En el ámbito del continuo descrito en el apartado L de este artículo, sufre una situación de sinhogarismo cronificado aquella persona que no accede o no se mantiene en una plaza alojamiento estable, viviendo de forma habitual en la calle o utilizando esporádicamente recursos de alojamiento de emergencia no permanentes.

Justificación: El sinhogarismo, tal y como está conceptualizado en el apartado L de este proyecto de ley, abarca una larga sucesión de casuísticas que pueden requerir respuestas diferenciadas tanto desde el ámbito de las políticas públicas como desde el campo de la intervención. Definir el sinhogarismo cronificado permite hacer esta distinción y poner el foco sobre la especial situación de vulneración de derechos que, de acuerdo con los datos de la Estrategia Integral Nacional de Personas Sin Hogar 2015 - 2020, sufrirían al menos 8000 personas en nuestro país.

Enmienda nº4

Artículo 3. Definiciones

Tipo de enmienda: Adición

Texto:

(nuevo apartado) n) Entidades sociales proveedoras de vivienda: Aquellas entidades sin ánimo de lucro que colaboran con las Administraciones en la ejecución del interés general. Entre sus objetivos principales debe encontrarse proveer vivienda asequible y social a amplias capas de la sociedad y, en especial, a aquellas en riesgo de exclusión.

Justificación: Disponer de una definición de lo que es una entidad social proveedor de vivienda abre la oportunidad a que se puedan establecer mecanismos dentro de las políticas públicas para favorecer y facilitar su actividad, desde regular convenientemente que dichas entidades puedan ser beneficiarias de las ayudas contempladas en los Planes de Vivienda, a establecer cuándo corresponde aplicar incentivos fiscales a su actividad, o plantear salvaguardas dentro de la legislación que pueda afectar a su actividad.

Enmienda n°5

Artículo 3. Definiciones

Tipo de enmienda: Adición

Texto:

(nuevo apartado) ñ) Vivienda desocupada temporalmente: Aquella que no se destine al uso residencial previsto por la normativa correspondiente, sin causa justificada, durante un tiempo superior a seis meses consecutivos en el curso de un año.

Justificación: este concepto es utilizado como elemento que sirve de base para otras medidas y actuaciones a lo largo del texto, por lo que aumentaría la seguridad jurídica si la ley incluyera una definición del mismo.

Enmienda n°6

Artículo 3. Definiciones

Tipo de enmienda: Adición

Texto:

(nuevo apartado) o) Sobreocupación: situación que se produce cuando en una vivienda se aloja un número excesivo de personas, en función del número de plazas que fije su cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.

Justificación: este concepto es utilizado como elemento que sirve de base para otras medidas y actuaciones a lo largo del texto, por lo que aumentaría la seguridad jurídica si la ley incluyera una definición del mismo.

Enmienda nº7

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

Tipo de enmienda: Adición y modificación

Texto: Se añade un último párrafo al artículo 99 apartado 3 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:

“No se someterá a la obligación de practicar retención a las entidades sin ánimo de lucro que arrienden viviendas para ser destinadas a domicilio de las personas participantes de sus Programas”.

Justificación: Se propone introducir un régimen fiscal favorable a los rendimientos de capital inmobiliario procedentes del arrendamiento de viviendas a entidades sin ánimo de lucro, siempre que sean destinadas a domicilio de las personas participantes de sus Programas. Esta especial consideración facilitaría la captación de viviendas por las entidades sin ánimo de lucro, actualmente en desventaja competitiva frente al arrendamiento entre particulares, que podrían dotarse más fácilmente de recursos residenciales para el desarrollo de sus Programas y favorecer, por tanto, el uso social de la vivienda en los procesos de arrendamiento. Actualmente, las organizaciones sin ánimo de lucro que tengan reconocidas la exención de IVA no pueden repercutir el IVA que abonan.

Enmienda nº8

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

Tipo de enmienda: Adición y modificación

Texto: Se añade un apartado 8 al artículo 74 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

“Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 100 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de los bienes inmuebles arrendados a entidades sin ánimo de lucro que sean destinados a vivienda de las personas participantes de sus programas.”

Justificación: Se propone introducir un régimen fiscal favorable para aquellos propietarios que destinen sus viviendas al arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro, para que sean destinadas al desarrollo de sus Programas. El objetivo es favorecer el uso social de la vivienda en los procesos de arrendamiento.

Enmienda nº9

Disposición final quinta. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ordinal Dos.

Tipo de enmienda: **Modificación**

Texto: Se modifica el segundo párrafo del artículo 441 apartado 5 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

"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 inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente"

Justificación: Esta propuesta obedece a la necesidad de establecer de forma específica un canal de coordinación y comunicación entre los Juzgados y Tribunales y la administración autonómica competente en materia de vivienda, que es quien tiene la competencia en la adjudicación de vivienda pública.

Enmienda nº10

Disposición final. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

Tipo de enmienda: **Adición**

Texto: Se modifica el artículo 1 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado en los siguientes términos:

"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; así como al arrendamiento de habitaciones en fincas urbanas en los que se prevea el uso compartido de las dependencias comunes necesarias para que la edificación arrendada reúna las oportunas condiciones de habitabilidad."

Justificación: El arrendamiento de habitaciones no está regulado de forma expresa en la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo que motiva que no exista un criterio uniforme en cuanto al régimen jurídico aplicable a este tipo de alquiler, ya que la jurisprudencia no es unánime y las resoluciones judiciales están divididas en la consideración de la normativa a aplicar. Este hecho ocasiona una merma de derechos para aquellos contratos de arrendamiento de vivienda que se destinan a domicilio habitual de las personas arrendatarias a los que no se aplica la protección que concede el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos y quedan sometidos al pacto de la partes que recoge la regulación del Código Civil.

Enmienda nº11

Disposición final. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido.

Tipo de enmienda: Adición

Texto: Se añade una DISPOSICIÓN FINAL, que recoja la modificación del apartado b) del artículo 20 apartado 1 número 23 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido con la siguiente redacción:

“b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades o al arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro para ser destinadas a domicilio de las personas participantes de sus programas en el desarrollo de los mismos. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos”.

Justificación: Se propone introducir un régimen fiscal favorable para aquellos/as arrendadores/as que destinen sus viviendas al arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro, para que sean destinadas al desarrollo de sus Programas.

Enmienda nº12

Disposición final. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Tipo de enmienda: Adición y modificación

Texto: Se añade una DISPOSICIÓN FINAL que recoja la incorporación de un último apartado al artículo 3.1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, con la siguiente redacción:

“No obstante lo anterior, las entidades sin ánimo de lucro podrán realizar captación al público de fondos reembolsables, en forma de préstamos, para la ejecución de sus programas. Las entidades y los préstamos ofrecidos reunirán los requisitos establecidos en los arts. 74, 75 y 76 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.”

Se propone la modificación del artículo 7 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 introduciendo una nueva exención con la siguiente redacción:



Prôvivienda
Con las personas,
por la vivienda

“Los rendimientos positivos del capital mobiliario procedentes de préstamos de capital a entidades sin ánimo de lucro para financiar el desarrollo de las actividades incluidas en su objeto social.”

Justificación: El objetivo es que las entidades sin ánimo de lucro puedan obtener financiación para el desarrollo de su objeto social a través de la captación de fondos de personas particulares, concertando préstamos remunerados directamente con los prestamistas, sin intermediarios.

Esta propuesta tiene como objetivo canalizar la contribución de la sociedad civil con sensibilización social hacia el problema de la vivienda, y favorecer nuevas fórmulas de financiación del parque de vivienda asequible y social que gestionan las entidades sociales.
