



Secretaría Confederal de Políticas Públicas y Protección Social
Secretaría Confederal de Participación Institucional y Movimientos Sociales

Madrid, 05 de Abril de 2024

Aportaciones de CCOO al

“Grupo de Trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda” del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Introducción

Con el objetivo de colaborar en una propuesta normativa para la regulación de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada, desde CCOO hacemos las siguientes propuestas

CCOO valoró positivamente la aprobación de la Ley por el Derecho a la Vivienda, dado que significaba un giro, sin precedentes, en las políticas de vivienda, aunque considerábamos que todavía era insuficiente para garantizar la efectividad del derecho a la vivienda.

Entre otros, la ley no regulaba la vivienda de uso temporal ni tampoco el alquiler de habitaciones, que ya anunciábamos que podrían convertirse y según algunas primeras estimaciones que se están publicando así está siendo, en un “coladero” para saltarse la legislación en lo referente a la limitación de los precios del alquiler y de otros artículos de la Ley. Aunque la ley si recogía, en su disposición adicional quinta, la constitución de un grupo de trabajo para abordar la regulación de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada.

Propuestas

El objetivo de la regulación debe ser el limitar y justificar normativamente el uso y los posibles usuarios del arrendamiento por temporadas, para evitar que se convierta en un resquicio para evitar el cumplimiento de la ley.

El alquiler por temporada se caracteriza por ser contratos de arrendamiento con una fecha de entrada y otra de salida determinada contractualmente, y con una duración inferior a 12 meses, por tanto, nunca puede considerarse en los mismos términos que una vivienda habitual o permanente.

La normativa debe conjugar la necesidad real de determinados usuarios de disponer de una vivienda como pueden ser, estudiantes o profesores durante su formación y periodos lectivos, personas trabajadoras desplazadas temporalmente, personas enfermas o sus familias desplazadas temporalmente para recibir tratamiento, todos ellos desplazados temporalmente de sus domicilios habituales de manera justificada, con el cumplimiento de la Ley por el Derecho a la Vivienda.

Diferentes informaciones y estudios publicados¹, durante el último año, estiman que el alquiler temporal ha crecido un 25 y 40%, en grandes ciudades, a costa de la reducción del alquiler residencial.

Siendo las principales razones:

- El cobrar al arrendatario/inquilino los honorarios de agencia conocido como “mes de Agencia” prohibido en la ley.
- El cobrar al arrendatario/inquilino servicios excluidos de la ley como son: La cuota de la comunidad de vecinos, el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) o la Tasa de Basura ...
- El cobrar al arrendatario/inquilino dos o más mensualidades en concepto de fianza, cuando la ley lo fija en un solo mes.
- El evitar limitar los incrementos de precio del alquiler, en un 3% para el año 2024 o la aplicación del Índice de Precios de referencia a partir del año 2025.

¹ <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/11/22/809376-la-ley-de-vivienda-dispara-los-alquileres-por-temporada-un-40-y-sigue-destruyendo>

<https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12597936/12/23/los-caseros-burlan-la-ley-de-vivienda-el-alquiler-de-temporada-crece-un-40-y-el-vacacional-un-9.html>

Desde CCOO, sin perjuicio de ampliarlas posteriormente y valorar las distintas propuestas que se aporten al Grupo, proponemos algunas medidas que se podrían incluir en la regulación de los arrendamientos temporales, con el objetivo de establecer de manera precisa.

- ✓ El control y seguimiento del número de viviendas de uso temporal, así como ubicación e identificación, por parte de las administraciones competentes
- ✓ Delimitar los posibles usuarios con necesidad de disponer de viviendas de carácter temporal, aportando justificación documental de la misma.
- ✓ Delimitar el tiempo de uso de uso de la misma

Medidas

- Creación de un Registro Estatal, por municipios, de viviendas destinadas al alquiler temporal.
- Identificar físicamente estas viviendas, como se hace con las viviendas de tipo turístico en muchas comunidades autónomas, con placas identificativas en el acceso a las mismas.
- Un tipo de contrato de arrendamiento propio (diferente al alquiler residencial o al turístico) con la inclusión, al menos, de los siguientes datos del arrendatario en función de su justificación para realizar el contrato.
 - Domicilio habitual o fiscal
 - Centro de estudios (Nombre y Dirección)
 - Centro sanitario (Nombre y Dirección)
 - Centro de trabajo temporal (Nombre y Dirección)
- Cada dato tendrá un respaldo documental (por ejemplo Centro de Estudios, con una copia de la matricula; Centro de Trabajo, con la acreditación documental (contrato, carta de comunicación del desplazamiento y duración temporal del mismo,...); o el domicilio habitual con volante de empadronamiento o declaración de IRPF, por citar algunos ejemplos.
- El tiempo máximo de contrato de un arrendatario en vivienda de uso temporal no podrá exceder de 12 meses, con un primer periodo de 6 meses y una prórroga de otros 6 meses.
- Cualquier excepción a ese plazo debe estar regulada expresamente y estar acotadas en el tiempo por un periodo de no más de 3 meses.

- Equiparar en materia de limitación de precios, cobros de servicios, u honorarios de agencia a lo establecido en la Ley por el Derecho a la Vivienda y a la Ley de Arrendamientos Urbanos, eliminando cualquier incentivo a uso fraudulento de esta modalidad de acceso al alquiler de una vivienda.

Por último, queremos llamar la atención de la problemática de personas trabajadoras, de diversos sectores, para tener acceso a una vivienda cuando se tienen que desplazar fuera de sus residencias para desarrollar su actividad laboral, sobre todo en territorios con gran afluencia turística, donde la oferta de vivienda en alquiler es insuficiente, y la poca que hay con precios muy elevados en relación a sus salarios

Nos referimos específicamente a personas trabajadoras de sectores públicos (Sanidad, Educación, Seguridad del Estado) o de sectores privados (Hostelería o el Campo) que no pueden cubrir con sus salarios el coste de la vivienda, cuando estas se encuentran en zonas tensionadas por la masificación turística que asume la mayoría de ofertas de vivienda en alquiler aumentando con ello exponencialmente los precios.

La legislación debería recoger estas circunstancias garantizando el acceso de estos colectivos a una vivienda digna, el tiempo que desarrollan sus empleos en estos territorios.