



# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## IX LEGISLATURA

Serie A:  
PROYECTOS DE LEY

20 de marzo de 2009

Núm. 16-6

## ENMIENDAS

### 121/000016 Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes Generales de las enmiendas presentadas en relación con el Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios.

Palacio del Congreso de los Diputados, 13 de marzo de 2009.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al amparo de lo dispuesto en el artículo 109 y siguientes del Reglamento del Congreso de los Diputados presenta la siguiente enmienda al articulado del Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios.

Palacio del Congreso de los Diputados, 26 de enero de 2009.—El Portavoz, **Josu Iñaki Erkoreka Gervasio**, Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).

#### ENMIENDA NÚM. 1

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Vasco**  
**(EAJ-PNV)**

Al apartado cuatro del artículo segundo

Se modifica el apartado cuatro del artículo segundo del proyecto de ley de medidas de fomento del alquiler

de viviendas y la eficiencia energética de los edificios, por el que se introducen modificaciones en el apartado 3 del artículo 155 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, al objeto de añadir a la mención a registro que se hace en el párrafo tercero del citado artículo 155.3 LEC la palabra «oficial». Ello resultaría del siguiente tenor literal:

«Si la demanda se dirigiese a una persona jurídica, podrá igualmente señalarse el domicilio de cualquiera que aparezca como administrador, gerente o apoderado de la empresa mercantil, o presidente miembro o gestor de la Junta de cualquier asociación que apareciese en un Registro oficial.»

#### JUSTIFICACIÓN

De carácter técnico, de conformidad con lo expresado por el Consejo General del Poder Judicial en su informe respecto al presente proyecto.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds, presenta la siguiente enmienda a la totalidad de devolución al Proyecto de Ley de medidas de fomento del

alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios.

Palacio del Congreso de los Diputados, 3 de marzo de 2009.—**Gaspar Llamazares Trigo**, Diputado.—**Joan Herrera Torres**, Portavoz del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds.

## ENMIENDA NÚM. 2

### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds**

A la totalidad

La exposición de motivos de este proyecto de Ley comienza afirmando que las ventajas económicas, sociales y laborales que ofrece el alquiler son innumerables. Sin embargo, el alquiler en nuestro país tan solo representa el 11 por ciento del mercado de vivienda frente al 40 por ciento de la media europea.

Ante esta realidad, el Gobierno entiende que es preciso articular medidas orientadas a «fortalecer la seguridad jurídica de las partes» y a fomentar el incremento de la oferta en el mercado del alquiler modificando la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil, para ampliar los supuestos en que no procede la prórroga obligatoria del contrato de alquiler y agilizar los procesos de desahucio.

Si bien es cierto que no es rechazable sin más adoptar medidas para agilizar y facilitar los trámites que hacen frente a los impagos de rentas, de manera que los propietarios de viviendas aumenten su confianza en el mercado de alquiler, no es menos cierto que es igual de importante considerar las posibles repercusiones negativas en las economías más débiles.

Desde el punto de vista del arrendador de una vivienda, el proyecto de Ley favorece la agilización de los trámites procesales en los juicios de desahucio por falta de pago, con plazos más cortos, notificaciones más fáciles y estableciendo que los pactos de condonación de deuda por rentas impagadas a cambio de desalojo de la vivienda sean ejecutivos directamente.

Estas medidas vienen siendo demandadas por los propietarios de viviendas en alquiler, quienes alegan problemas para conseguir un desahucio rápido en el caso de impago de rentas o de finalización del plazo del contrato de arrendamiento, cuando los inquilinos no desalojan la vivienda voluntariamente.

Sin embargo, algunos profesionales del sector, como los administradores de fincas y agentes inmobiliarios, ven con absoluto escepticismo esta propuesta. Es muy

probable que la teórica eficacia de estas medidas radique más en un estado de opinión que en la práctica real, ya que en los casos en que los juzgados son ágiles el problema prácticamente desaparece.

Por el contrario, desde el punto de vista de los derechos del arrendatario, el hecho de que la falta de pago de una mensualidad de renta pueda dar lugar al desahucio deja a los inquilinos en una situación muy vulnerable; situación que se agrava por la dificultad de garantizar mediante políticas públicas el derecho a una vivienda de forma inmediata.

Sería irresponsable no considerar la situación económica actual caracterizada por un desempleo en aumento y una restricción considerable en la concesión de créditos, que dificultaría el pago de las rentas o la enervación de la acción de desahucio. Siendo dudoso que las medidas que contempla este proyecto de Ley revitalicen por sí solas el mercado del alquiler, existe el grave riesgo de dejar sin vivienda, en un plazo breve, a un número importante de ciudadanos.

Las medidas que se establecen en este proyecto de Ley son inoportunas y prácticamente inviables en un contexto de crisis económica, cuando menos si no van acompañadas de otras políticas para proteger el derecho a la vivienda de los ciudadanos cuyos ingresos se ven afectados por la propia crisis. Todas las medidas que plantea el Gobierno están orientadas a beneficiar a los arrendatarios de viviendas sin regular ninguna contrapartida favorable a los arrendatarios.

Nos referimos, por ejemplo, a medidas necesarias que colaboren a erradicar algunas prácticas que, en fraude de Ley, conducen al resultado de privar al arrendatario de su vivienda, como es el caso del acoso inmobiliario. O medidas que favorezcan los derechos del inquilino en el caso de deterioro grave del inmueble por falta de ejecución de las reparaciones necesarias y que podrían desembocar en la admisión de un expediente de ruina y la desocupación del inmueble. O, y esto es fundamental, medidas de ayuda al pago de las rentas en aquellos casos en que el arrendatario se encuentra en situación de desempleo.

Pero además, encontramos que es una buena oportunidad, a la hora de tramitar un proyecto de Ley que supuestamente pretende fomentar el alquiler de viviendas, entrar de lleno en el campo del servicio público de vivienda.

Las Administraciones Públicas deberían ofrecer bienes y servicios públicos de vivienda a la ciudadanía a un precio inferior al del mercado. Y la política pública con mayor impacto social es la creación de parques públicos permanentes en alquiler. Con este Servicio Público de Vivienda se conseguirían dos fines. El primero, obviamente, sería atender a precios inferiores a los del mercado de vivienda libre con vivienda protegida a millones de ciudadanos y ciudadanas. El segundo consiste en la presión que puede ejercer el alquiler social sobre los precios de la vivienda libre.

En otro orden de cosas, el proyecto de Ley también modifica la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar

que las comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos para la realización de obras y la instalación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del edificio. Una medida que pretende contribuir a corregir el fuerte impacto en el consumo energético que tiene el sector de la edificación. No negamos que es una medida positiva, pero insuficiente y que queda muy lejos de contribuir con cierta intensidad a combatir el cambio climático. Son precisas medidas más ambiciosas para regular algunas condiciones que han de avanzar en el desarrollo de la gestión eficiente y económica de la demanda de consumo de energía final en lo que respecta a los edificios.

Por todos estos motivos se propone el rechazo del texto del Proyecto de Ley y su devolución al Gobierno.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds, presenta las siguientes enmiendas parciales al Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios.

Palacio del Congreso de los Diputados, 3 de marzo de 2009.—**Gaspar Llamazares Trigo**, Diputado.—**Joan Herrera Torres**, Portavoz del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds.

### ENMIENDA NÚM. 3

#### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds**

Al artículo primero

De modificación.

El artículo primero queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo primero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Uno. Se añade un nuevo párrafo en el apartado 1 del artículo 9 con el siguiente redactado:

“Se exceptúan de la prórroga obligatoria por un plazo no inferior a cinco años los contratos celebrados

por administraciones públicas o entidades sin finalidad de lucro, con finalidad social, para evitar la exclusión de colectivos en riesgo, que podrán establecer el plazo de vigencia del contrato a criterio del arrendador.”

Dos. La letra a) del apartado 2 del artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactada en los siguientes términos:

“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.

No habrá lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta en los casos siguientes:

a') cuando uno o más miembros de la unidad familiar arrendataria de la vivienda se halle en situación de desempleo y no perciba el correspondiente subsidio o cuando la cantidad percibida, sumada a los ingresos de la unidad familiar, resulte inferior al triple del precio de la renta.

b') Cuando el arrendador se haya negado al cobro de la renta o le haya puesto obstáculos, o haya suministrado información engañosa en cuanto al citado pago al arrendatario.

En el supuesto del apartado a'), el Estado se hará cargo de los pagos de la renta durante el período de tiempo que dure la situación de desempleo y como mínimo el tiempo que se establezca por vía reglamentaria.

En cuanto al apartado b') el juez no dará lugar al desahucio por falta de pago en el supuesto de negativa u obstaculización al cobro de las rentas.”

Tres. Se añaden dos nuevos apartados en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el siguiente redactado:

“Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones.

(...)

1 bis. Las administraciones públicas deberán proteger específicamente a los arrendatarios que se encuentren en situación de acoso inmobiliario, entendiéndose como tal, toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada 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 para ocupar la vivienda. El acoso inmobiliario así definido constituye discriminación.

La negativa al cobro de la renta puede ser considerada como acoso inmobiliario.

1 ter. Carga de la prueba. En los procedimientos de denuncia de discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda en que la parte denunciante o demandante alega hechos y aporta indicios que permiten presumir la existencia de discriminación, el órgano competente, después de apreciarlos, teniendo en cuenta la disponibilidad y la facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes y el principio de igualdad de las partes, debe exigir a la parte denunciada o demandada que aporte una justificación objetiva y razonable que pruebe suficientemente que en su actuación o como consecuencia de su inactividad no se ha infringido el derecho a la igualdad.”

Cuatro. La letra b) del artículo 28 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactada en los siguientes términos:

“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:

(...)

b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

La declaración de ruina deberá ajustarse a los parámetros establecidos por las correspondientes leyes de urbanismo y vivienda en el territorio de cada Comunidad Autónoma.

En el supuesto en que el deterioro de la finca obedezca al incumplimiento del deber de mantenimiento por parte del propietario, éste deberá realizar las obras necesarias y proporcionar alojamiento al arrendatario, en tanto no pueda ocupar la vivienda arrendada, si es el caso.

Una vez acabadas las obras de reparación, el inquilino tendrá derecho de retorno y el arrendador podrá incrementar la renta hasta un máximo de un 20 por ciento de la cuantía que se venía satisfaciendo hasta el momento de la reparación, siempre y cuando el contrato de arrendamiento fuera anterior al año 1985.

En el caso de que el edificio sea declarado en ruina por una resolución administrativa firme que obligue al derribo del mismo, los inquilinos, si no son responsables del deterioro, tienen el derecho de regreso, que corre a cargo del propietario o propietaria del inmueble, de acuerdo con lo establecido por la legislación de cada Comunidad autónoma, hipotecaria y de arrendamientos urbanos.”

Cinco. La disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactada en los siguientes términos:

«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 9.3, 12, 15, 24, 27.1 bis, 27.1 ter y 28.b, 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 por herencia o legado.

4. El artículo 118 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 118.

1. La pérdida o destrucción de la vivienda o local de negocio será causa común de resolución de todos los contratos a que se refiere este capítulo, siempre que la pérdida o destrucción no sea causa del incumplimiento de conservación por el arrendador. En tal caso deberá facilitar el derecho de retorno, en caso de rehabilitación, o el realojo en la misma zona y mismo alquiler, en caso de derribo, además de las indemnizaciones que correspondan por los daños y perjuicios ocasionados.

2. Se equipara a la destrucción el siniestro que para la reconstrucción de la vivienda o local de negocio haga precisa la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50 por 100 del coste de una construcción de nueva planta de características similares a la existente.”»

## MOTIVACIÓN

El artículo primero del proyecto de Ley modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, ampliando los supuestos en que no procede la prórroga obligatoria del contrato. Se pretende extender a aquellos casos en que el arrendador tenga necesidad

de ocupar la vivienda para sus familiares en primer grado (padres e hijos).

Esta modificación puede comportar su inclusión como cláusula de estilo en todos los contratos de arrendamiento y generar más inseguridad a los arrendatarios en cuanto a la necesaria duración contractual del mínimo de cinco años establecidos en la ley vigente.

Las indemnizaciones propuestas no compensarían los perjuicios causados al inquilino que se viera abocado a buscar una nueva vivienda y a trasladar sus pertenencias a su nuevo domicilio, con el trastorno que, como es bien sabido, representa tanto una mudanza, como la búsqueda de un piso en alquiler por un precio asequible y en la zona deseada.

Rechazamos estos planteamientos y se proponen algunas modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos:

En primer lugar, la Ley ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar el arrendamiento como alternativa válida a la propiedad.

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.

Sin embargo, existen otros supuestos en que es aconsejable modificar la duración de los contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo objetivo es actuar de vivienda puente entre una situación de necesidad y la integración social de los arrendatarios deben tener, por definición, “una duración inferior a cinco años y permitir, así, la rotación de los usuarios. Si estos usuarios lo fueran a título distinto que el de arrendatarios no podrían beneficiarse de las ayudas públicas al pago de los alquileres, ni a las de renta básica de emancipación.

Por todo ello se propone la modificación del apartado uno.

En segundo lugar, la crisis del sector de la construcción, promoción y venta de inmuebles ha comportado la caída de los precios que, a su vez, ha arrastrado al sector productivo y aumentado las cifras de desempleo que, actualmente, se equiparan a las de 1993.

Es por ello que, si bien es deseable la adopción de medidas de fomento de la ampliación del mercado inmobiliario de alquiler en el sentido de agilizar y facilitar los trámites para hacer frente a los impagos de rentas, de manera que los propietarios aumenten su confianza en el mercado del alquiler, hay que tener en cuenta las posibles repercusiones negativas en las economías más débiles.

Los colectivos que defienden los derechos de los arrendatarios entienden que el hecho de que la falta de pago de una mensualidad de renta pueda dar lugar al

desahucio, deja a los inquilinos en una situación muy vulnerable, agravada ésta por la dificultad de garantizar mediante políticas públicas el derecho a la vivienda de manera inmediata.

No se puede dejar a un lado la situación económica actual, con una previsión de incremento del desempleo, a corto y medio plazo, y una recesión importante en la concesión de créditos, en este caso personales, que impediría el pago de las rentas, al día, o la enervación de la acción de desahucio.

Se debe tener en cuenta, además, que las medidas de fomento positivo para el alquiler, que ya existen, arbitradas desde los Gobiernos central y autonómico para los propietarios, han arrojado resultados francamente positivos, como puede constatarse en Cataluña con un crecimiento espectacular del número anual de contratos de alquiler en los últimos años.

Por ello se propone la modificación introducida en el apartado dos.

La modificación introducida en el apartado tres se propone porque el acoso inmobiliario se presenta como una de las lacras sociales más nocivas y peligrosas. Las coacciones sistemáticas ejercidas sobre una persona hasta obtener su sumisión y obligarla a adoptar una conducta no deseada son actos que repugnan a la dignidad humana y que degradan a la sociedad en la que se producen. En definitiva, vulneran el artículo 10 de la Constitución por alteración del orden público y la paz social cuyo fundamento es dicha dignidad.

En el acoso inmobiliario se dan algunos aspectos que lo hacen especialmente perverso, tanto por la indefensión de las víctimas, que suelen ser colectivos de avanzada edad e ingresos escasos, como por la enorme diversidad de medios y métodos mediante los que se lleva a cabo, generalmente subrepticios y de difícil prueba, lo que dificulta su prevención, persecución y represión.

Estas actuaciones, también llamadas de mobbing inmobiliario, incentivadas por los importantes beneficios económicos que de ellas se derivan, están generando una nueva clase de indigencia, desarraigando de los barrios donde siempre han vivido a colectivos de personas altamente vulnerables.

Se propone la modificación introducida en el apartado cuatro porque resulta necesario precisar el concepto de ruina ya que las definiciones de la misma varían de una a otra Ley sectorial. La opción que se propone es la más realista, por cuanto la cuantificación de la reparación se equipara al valor de la obra nueva, es decir, lo que le supondría al propietario la nueva construcción, pues, de prosperar el expediente de ruina, en general, el edificio sería derribado y reconstruido.

En cumplimiento del mandato contenido en la legislación urbanística, el propietario tiene el deber legal de conservación y rehabilitación. Ésta debe determinar los límites de dicho deber y prever que los expedientes de declaración de ruina de un inmueble contengan un pronunciamiento respecto a si esta situación ha podido o

no derivarse de un incumplimiento previo del deber de conservación de la propiedad.

Se llama así la atención ante los procedimientos incoados de forma abusiva por propietarios que de forma mal intencionada eluden el cumplimiento del deber de conservación para conseguir la expulsión de los ocupantes legales de las viviendas, sin reconocerles el derecho de realojamiento o regreso con carácter general y el derecho a participar en cualquier procedimiento que les afecte.

El estado de ruina del edificio puede obedecer, también, al incumplimiento por parte del arrendador de las órdenes municipales de ejecución de las reparaciones necesarias en cuyo caso no sólo no debe ser aprobado el expediente sino que el incumplimiento debería ser sancionado administrativamente.

Por último, el apartado cinco modifica la DT segunda, añadiendo la mención de determinados numerales de artículos en coherencia con el resto de enmiendas, y modificando el artículo 118 del Texto Refundido de la LAU de 1964.

Este artículo está siendo utilizado por los propietarios en casos de acoso inmobiliario. En los cascos antiguos de las ciudades, existen muchas fincas donde la conservación y el mantenimiento han sido nulos. La mayoría han devenido en la necesidad de realizar obras de conservación. Los propietarios aprovechan el estado de deterioro de los edificios, invocando el mencionado artículo 118 de la LAU, para resolver los contratos de arrendamientos, dejando a los inquilinos en una situación de indefensión y beneficiando al propietario por el incumplimiento de sus deberes de conservación. El artículo favorece la actitud negligente del propietario, pues con la redacción vigente es fácil conseguir que la reparación supere la mitad del precio del edificio sin tener en cuenta el valor del suelo.

4. Los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición 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. La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas, siempre y cuando las rentas o cantidades debidas no se hayan cobrado por causas imputables al arrendador.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación. En los supuestos de rentas o cantidades debidas no cobradas por causas imputables al arrendador, no computarán como enervación.»

#### MOTIVACIÓN

Se pretende evitar que actitudes del arrendador como el no cobro de la renta, el poner obstáculos o que haya suministrado información engañosa en cuanto al citado pago al arrendatario, todas ellas indiciarias de acoso inmobiliario, sea premiada con el castigo al arrendatario del pago de las costas. Resultaría legalmente reprochable que el incumplimiento de la Ley por parte del arrendador, además de no ser perseguido por los cauces legales, sea recompensado con el pago de las costas por el arrendatario.

#### ENMIENDA NÚM. 4

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado dos

De modificación.

El apartado dos del artículo segundo queda redactado en los siguientes términos:

«Dos. El apartado 4 del artículo 22 queda redactado del siguiente modo:

#### ENMIENDA NÚM. 5

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado once

De modificación.

El apartado once del artículo segundo queda redactado en los siguientes términos:

«Once. El apartado 3 del artículo 437 queda redactado del siguiente modo:

3. Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o por expiración legal o contractual del plazo, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de un mes, desde que se notifique la demanda.»

### MOTIVACIÓN

Introducir un tope legal de dos meses, en el plazo voluntario de desalojo, podría limitar la libertad de pactos entre las partes. Si, por circunstancias determinadas, el arrendador y el arrendatario pactaran un plazo superior al de dos meses, estarían vulnerando la Ley. Por dicho motivo es prudente dejar el plazo superior a la libre disposición de las partes.

En cuanto a la supresión del último inciso (que el demandante se podrá interesar en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento, sin necesidad de la demanda ejecutiva), se considera que no hay motivos que justifique la aplicación excepcional de la norma, para los casos de desahucios. Otra cuestión es el debate jurídico sobre la procedencia o no de tener que interponer una demanda ejecutiva una vez obtenida sentencia. Pero esa es la regla introducida por la Ley de Enjuiciamiento Civil y no consideramos justificado que en este caso se tenga que hacer una excepción, dado que vulneraría el principio de igualdad.

### ENMIENDA NÚM. 6

#### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado trece

De modificación.

El apartado trece del artículo segundo queda redactado en los siguientes términos:

«Trece. El apartado 3 del artículo 440 queda redactado del siguiente modo:

3. En los casos de demandas de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, se indicará, en su caso, en la citación para la vista, la posibilidad

de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 22 de esta Ley, así como, si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, que la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21, a cuyo fin se otorgará un plazo de cinco días al demandado para que manifieste si acepta el requerimiento. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en la citación que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites. Igualmente, en la resolución de admisión se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso el lanzamiento, advirtiéndolo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada si lo solicitase el demandante en la forma prevenida en el artículo 549.»

### MOTIVACIÓN

Este artículo en su redacción vigente acumula varias citaciones en una. No es prudente aumentar más citaciones que las ya previstas. Tampoco es aconsejable contemplar que el lanzamiento se produzca antes de un mes desde la fecha de la vista. Los Juzgados nos guste o no tienen unos ritmos lentos para todos los procedimientos. ¿Se puede asegurar que en el caso de los desahucios la justicia sería eficaz? Si así fuera, ¿tendría explicación que la justicia solo fuera eficaz en el caso de los desahucios? En la modificación se añade que el demandante inste la ejecución como el resto de procedimientos. Consideramos que no existen razones que excepcionen la regla de las demandas ejecutivas.

### ENMIENDA NÚM. 7

#### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado catorce

De modificación.

El segundo párrafo del apartado catorce del artículo segundo queda redactado del siguiente modo:

«Sin perjuicio de lo anterior, en las sentencias de condena por allanamiento a que se refieren los apartados 3 de los artículos 437 y 440, en previsión de que no se verifique por el arrendatario el desalojo voluntario en el plazo señalado, se fijará con carácter subsidiario

día y hora en que tendrá lugar, en su caso, el lanzamiento directo del demandado, que se llevará a término sin necesidad de ulteriores trámites en un plazo no superior a 15 días desde la finalización de dicho periodo voluntario. Del mismo modo, en las sentencias de condena por incomparecencia del demandado, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada notificándole la sentencia y en caso de hallarse en paradero desconocido se efectuará por edictos fijando copia de la sentencia en el tablón de anuncios del Juzgado.»

#### MOTIVACIÓN

Al no comparecido se le debe garantizar sus derechos notificándole la sentencia y en caso de paradero desconocido hacerlo por edictos. Pueden existir múltiples circunstancias justificativas de la incomparecencia en algunos casos determinados que obligan a notificarle la sentencia. A los efectos de no dejar en estos casos a los demandados en la indefensión es prudente proceder a notificarles las sentencias.

#### ENMIENDA NÚM. 8

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo

De supresión.

Se suprime al apartado dieciséis del artículo segundo.

#### MOTIVACIÓN

El artículo 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece como regla general la obligación de solicitar la ejecución de las sentencias mediante demandas ejecutivas por parte de los interesados. Al margen de discutir la conveniencia o no de la existencia de este artículo que establece la obligación para todos los procedimientos judiciales, no existe motivo alguno que justifique la excepción a la regla en los supuestos de desahucios. Otros supuestos podrían reclamar también la excepción a la regla desnaturalizando así el precepto. O se anula para todos los procedimientos o se aplica a todos sin ninguna discriminación.

#### ENMIENDA NÚM. 9

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con el siguiente redactado:

«Disposición adicional (nueva). Planes Municipales de Vivienda y parque de alquiler.

Uno. Será obligatorio, en todos los municipios, la elaboración y aprobación de Planes Municipales de Vivienda que contengan el diagnóstico de las necesidades de vivienda de la población y las medidas a adoptar para la obtención de un parque de vivienda a precio asequible en el municipio. La legislación de las Comunidades Autónomas desarrollará el contenido, requisitos y procedimiento a que deban sujetarse los Planes.

Dos. Los Planes Municipales de Vivienda de los municipios de más de 5.000 habitantes determinarán de qué forma deben cumplirse las obligaciones de oferta de vivienda en alquiler protegido y en alquiler libre.

Tres. Los Planes Municipales de Vivienda deberán prever y garantizar al menos que el 50 por ciento de las Viviendas de Protección Pública construidas en sus términos municipales al amparo de cada planeamiento general sean ofertadas con carácter permanente en régimen de alquiler protegido. La condición de alquiler permanente se expresará en el acto de calificación y tendrá acceso al Registro de la Propiedad.

Cuatro. Los Planes Municipales de Vivienda deberán así mismo prever y garantizar al menos que el 15 por ciento de las Viviendas Libres construidas en sus términos municipales al amparo de cada planeamiento general sean ofertadas con carácter permanente en régimen de alquiler. La condición de alquiler permanente se expresará en el acto de concesión de la licencia y tendrá acceso al Registro de la Propiedad.

Cinco. El cumplimiento de las obligaciones descritas en esta disposición se podrá materializar en todo el término municipal y en la forma y los plazos que se establezcan en los Planes Municipales de Vivienda.»

#### MOTIVACIÓN

En materia de vivienda las Administraciones Públicas españolas deben trascender, no abandonar, el fomento para entrar de lleno en el campo del servicio público de vivienda. De esta manera, podrán ofrecer bienes y servicios públicos de vivienda a la ciudadanía a un precio inferior al del mercado. Obviamente la polí-

tica pública con mayor impacto social es la creación de parques públicos permanentes en alquiler, aunque otras medidas como la producción de vivienda protegida calificada de por vida y vendida en derecho de superficie también coadyuvaran a la satisfacción del derecho ciudadano a una vivienda digna a un precio accesible. Con este Servicio Público de Vivienda se conseguirían dos fines. El primero, obviamente, sería atender a precios inferiores a los del mercado de vivienda libre con vivienda protegida a millones de ciudadanos y ciudadanas. El segundo, algo menos evidente, pero objetivamente comprobable allí donde hay suficiente parque de vivienda protegida, consiste en la presión que ejerce la vivienda protegida sobre los precios de la vivienda libre. Cuando la vivienda protegida es una parte sustancial del mercado de la vivienda (en la horquilla del 50 por ciento al 75 por ciento), no solo atiende a millones de personas a precios públicos, sino que presiona a la baja sobre el precio de la vivienda libre.

#### ENMIENDA NÚM. 10

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con el siguiente redactado:

«Disposición adicional (nueva). Fomento del ahorro y la eficiencia energética en los edificios.

Uno. Eficiencia energética en edificios.

1. El Gobierno establecerá una metodología de cálculo de la eficiencia energética de los edificios de acuerdo con el marco general definido por la Directiva 2002/91/CE. De acuerdo con lo establecido por dicha Directiva esta metodología será adaptada a las condiciones climáticas de cada Comunidad Autónoma, que será la responsable de detallar las condiciones de aplicación y vigilar su cumplimiento. Dicha metodología se adaptará a los avances técnicos que se vayan produciendo.

2. La eficiencia energética de un edificio se expresará de una forma clara y en kWh/m<sup>2</sup>, e incluirá un indicador de emisiones de CO<sub>2</sub> que será establecido reglamentariamente.

3. De acuerdo con la metodología señalada en el número anterior se definirán por las Comunidades Autónomas unos requisitos que todos los edificios deberán cumplir. Estos requisitos deberán tener en

cuenta las condiciones ambientales generales interiores, para evitar posibles efectos negativos, así como las particularidades locales, el uso a que se destine el edificio y su antigüedad. Estos requisitos serán revisados periódicamente en intervalos no superiores a 5 años, y en caso necesario, serán revisados y actualizados con el fin de adaptarlos a los avances técnicos del sector de la construcción.

4. Todos los edificios de nueva construcción deberán tener al menos: calefacción de espacios colectiva de alto rendimiento, sistemas individualizados de facturación de calefacción y agua caliente sanitaria, y sistemas de energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria. En caso de no ser posible cumplir con alguna de estas condiciones, los promotores deberán justificarlo ante el organismo responsable, que deberá emitir informe favorable. El Gobierno establecerá periódicamente los criterios técnicos para la consideración de sistemas de calefacción de alto rendimiento.

5. Las Administraciones competentes en cada caso podrán decidir no establecer o no aplicar los requisitos a que se hace referencia en los artículos anteriores, y siempre de forma justificada, a las siguientes categorías de edificios:

- edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales requisitos pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto,
- edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas,
- construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años, instalaciones industriales, talleres y edificios agrícolas no residenciales de baja demanda energética y edificios agrícolas no residenciales que estén siendo utilizados por un sector cubierto por un acuerdo nacional sectorial sobre eficiencia energética,
- edificios de viviendas que estén destinados a utilizarse durante menos de cuatro meses al año,
- edificios independientes con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.

6. En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la Ley, se establecerán reglamentariamente los estándares de consumo de energía máximo por unidad de superficie, expresado en kWh/m<sup>2</sup>, para cada edificio, distinguiéndose los edificios según el tipo de uso y según las zonas climáticas en las que se ubiquen, tal como se definen en el Código Técnico de la Edificación. Dichos estándares serán de aplicación a los edificios de nueva construcción o a aquellos que acometan reformas, cuando éstas se produzcan, y en un plazo máximo de diez años para los edificios ya existentes.

7. En los edificios nuevos con una superficie útil total de más de 1.000 m<sup>2</sup>, además de los requisitos citados en los números anteriores, se deberá contemplar en

sus proyectos la viabilidad técnica, medioambiental y económica de sistemas alternativos como:

- sistemas descentralizados de producción de energía basados en energías renovables,
- cogeneración,
- calefacción o refrigeración central o urbana, cuando esta última esté disponible.

8. En los edificios existentes con una superficie útil total superior a 1.000 m<sup>2</sup> se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que, cuando en ellos se efectúen reformas importantes, se mejore su eficiencia energética para que cumplan unos requisitos mínimos siempre que ello sea técnica y funcionalmente viable. En todos ellos al menos será obligatorio obtener agua caliente sanitaria con calefacción a partir de energía solar, a los niveles establecidos para los edificios nuevos, sistemas colectivos de calefacción de espacios de alto rendimiento y sistemas de facturación de calefacción individuales. Las Comunidades Autónomas determinarán los requisitos aludidos y su aplicación o no a cada caso.

Los requisitos podrán establecerse, bien para el conjunto del edificio reformado, o bien para los sistemas o componentes reformados cuando sean parte de una renovación que se lleva a cabo en un período de tiempo limitado, con el objetivo mencionado anteriormente de mejorar la eficiencia energética.

9. Las reformas de edificios que se realicen para el cumplimiento de lo exigido en los números anteriores, o por voluntad propia para mejorar la eficiencia energética, contarán con un sistema de financiación público, basado en el mecanismo de financiación por terceros sobre la base de la energía ahorrada, al que podrán acogerse los titulares de los edificios en función de su renta.

10. El Código Técnico de Edificación, el Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios y el Procedimiento de Certificación Energética de Edificios se renovarán cada 5 años, incorporándose en todos los casos las mejores prácticas y conocimientos para conseguir un uso eficiente de la energía.

Dos. Certificado de eficiencia energética de edificios.

1. Las Comunidades Autónomas velarán porque, cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, se ponga a disposición del propietario o, por parte del propietario, a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda, un certificado de eficiencia energética. La validez del certificado no excederá de 10 años.

2. Para las viviendas o para los locales destinados a uso independiente situados en un mismo edificio, la certificación podrá basarse:

a) en una certificación única de todo el edificio, en el caso de aquellos edificios que dispongan de un sistema de calefacción centralizado, o

b) en la evaluación de una vivienda representativa del mismo edificio.

3. El certificado de eficiencia energética de un edificio deberá incluir valores de referencia acordes con la normativa vigente y valoraciones comparativas, con el fin de que los consumidores puedan comparar y evaluar la eficiencia energética del edificio.

4. El certificado deberá ir acompañado de recomendaciones para la mejora de la relación coste-eficacia de la eficiencia energética. El objetivo de los certificados se limitará al suministro de información.

Tres. Inspección de calderas de calefacción.

1. Con vistas a la reducción del consumo de energía y a la limitación de las emisiones de dióxido de carbono, las Comunidades Autónomas tomarán las medidas necesarias para:

a) Establecer una inspección cada 5 años de las calderas que utilicen combustibles no renovables líquidos o sólidos y tengan una potencia nominal efectiva comprendida entre 20 y 100 KW. Dicha inspección también podrá aplicarse a calderas que utilicen otros combustibles. Las calderas con una potencia nominal efectiva de más de 100 KW se inspeccionarán al menos cada dos años. Para las calderas de gas, este período podrá ampliarse a cuatro años.

b) Establecer una única inspección de todo el sistema de calefacción en aquellas calefacciones con calderas de una potencia nominal efectiva de más de 20 KW y con más de 15 años de antigüedad. A partir de esta inspección, que deberá incluir una evaluación del rendimiento de la caldera y de su capacidad comparada con la demanda de calefacción del edificio, la Agencia para el Ahorro y las Energías Renovables o cualquier otro organismo por ella acreditado, asesorarán a los usuarios sobre la sustitución de la caldera, sobre otras modificaciones del sistema de calefacción y sobre soluciones alternativas. El efecto global de esta solución deberá ser aproximadamente equivalente al que se derive de lo dispuesto en la letra a).

Cuatro. Inspección de los sistemas de aire acondicionado.

1. En relación con la reducción del consumo de energía y la limitación de las emisiones de dióxido de carbono, las Comunidades Autónomas tomarán las medidas necesarias para la realización de una inspección cada 5 años de los sistemas de aire acondicionado con una potencia nominal efectiva superior a 12 KW.

2. La inspección incluirá una evaluación del rendimiento del aire acondicionado y de su capacidad comparada con la demanda de refrigeración del edificio. La Agencia para el Ahorro y las Energías Renovables o los organismos por ella autorizados asesorarán debidamente a los usuarios sobre la sustitución del sis-

tema de aire acondicionado, las mejoras que se puedan aportar o sobre soluciones alternativas.

Cinco. Medidas para evitar la necesidad de aire acondicionado

1. Todo edificio que se construya o reforme deberá acreditar, como condición necesaria para obtener la cédula de habitabilidad, que su diseño ha incorporado todos los criterios bioclimáticos posibles para mantener el confort térmico sin necesidad de sistemas artificiales de aire acondicionado o, en su caso, informe técnico que detalle los motivos por los que se considera necesario incorporar algún sistema de aire acondicionado, especificando la cantidad de energía térmica que no es posible evitar/evacuar por métodos naturales y la demanda de energía eléctrica derivada del sistema de aire acondicionado artificial. Dicho informe técnico irá acompañado de un documento resumen de fácil comprensión para entregar a los titulares del edificio, incluyendo en él las recomendaciones de uso del sistema de aire acondicionado con el objetivo de lograr que sea utilizado con la máxima eficiencia energética.

2. En aquellos edificios en que se acredite la necesidad de instalar sistemas de aire acondicionado, se optará preferentemente por sistemas centralizados, y en cualquier caso por los de mayor eficiencia energética disponibles en el mercado.

3. Siempre que se acredite la necesidad de instalar sistemas de aire acondicionado se evaluará la viabilidad técnica y económica de que éstos funcionen con energía solar térmica.

4. Queda prohibida la instalación de sistemas de aire acondicionado que utilicen gases refrigerantes con un índice GWP (potencial de calentamiento global) mayor de 100. Esta prohibición será de aplicación para todos los sistemas que se instalen en un plazo máximo de 3 años desde la entrada en vigor de esta Ley.»

#### MOTIVACIÓN

La lucha contra el cambio climático exige una profunda revisión de los usos y hábitos actuales del consumo de la energía, que potencie al máximo el ahorro y la eficiencia energética.

De forma particular, se propone aquí regular algunas condiciones que han de contribuir al desarrollo de la gestión eficiente y económica de la demanda del consumo de energía final, en lo que respecta a los edificios.

El proyecto de Ley del Gobierno, en su artículo tercero, modifica la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar que las comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos para la realización de obras y la instalación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del edificio. Es una medida positiva, pero que está muy lejos de contribuir con suficiencia a combatir el cambio climático. Son precisas medidas más ambiciosas.

#### ENMIENDA NÚM. 11

**FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

De adición.

Se crea una nueva disposición adicional con el siguiente redactado:

«Disposición adicional (nueva). Fomento de la eficiencia hídrica de los edificios.

Las Administraciones Públicas, en la esfera de sus respectivas competencias, adoptarán medidas para garantizar la eficiencia hídrica de los edificios. Estas medidas incluirán la incorporación de mecanismos o dispositivos reguladores de caudal, que permitan la elección de diferentes tipos de suministro y la aplicación de diferentes tipos de tarificación.

Para ello establecerán medidas vinculantes para nuevos edificios y para las redes públicas y privadas, así como para la incorporación gradual de estas medidas en los edificios y redes ya existentes.»

#### MOTIVACIÓN

Esta propuesta produciría un ahorro de agua de entre el 25 por ciento y el 30 por ciento, según las diferentes tipologías de contratación y se añadiría a las políticas públicas de ahorro y garantía del suministro de agua.

#### ENMIENDA NÚM. 12

**FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

De adición.

Se añade una nueva disposición transitoria con el siguiente redactado:

«Disposición transitoria (nueva). Aprobación por los Ayuntamientos de los Planes Municipales de Vivienda.

Los Planes Municipales de Vivienda a los que hace referencia la disposición adicional XXX de esta Ley deberán estar aprobados por los Ayuntamientos antes

del plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley. El planeamiento urbanístico de los municipios tendrá un año adicional para adaptarse a los mandatos de esta Ley.»

### MOTIVACIÓN

Establecer un plazo razonable para dar cumplimiento al desarrollo de los Planes Municipales de Vivienda y parque de alquiler que se proponen en otra enmienda.

### ENMIENDA NÚM. 13

#### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

De adición.

Se crea una nueva disposición transitoria con el siguiente redactado:

«Disposición transitoria (nueva). Creación de la Agencia para el Ahorro y las Energías Renovables.

Uno. En el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley se creará la Agencia para el Ahorro y las Energías Renovables (AAER) como entidad pública empresarial, con personalidad jurídica propia, para fomentar el ahorro, conseguir una mejora de la eficiencia energética y para asegurar que el sistema energético español se encamine hacia la máxima participación de energías renovables.

Dos. La AAER tendrá las siguientes funciones y actividades:

a) Proponer, adoptar y ejecutar, en su caso, las directrices, medidas y estudios que sean precisos para obtener el nivel idóneo de ahorro, eficiencia energética y uso de energías renovables en los sectores industriales, agrícola o de servicios, pudiendo, a tales efectos, realizar cualquier clase de actividades y servicios tanto en relación con las Administraciones y Empresas públicas, como con cualesquiera Entidades, Empresas y personas privadas.

b) Analizar, determinar, proponer y ejecutar las medidas necesarias para obtener políticas sectoriales eficaces, fomentar la utilización de tecnologías eficientes en equipos y proyectos e incentivar el uso de nuevas fuentes de energía renovables y la racionalización del consumo energético. Contribuir con otros organismos públicos para la regulación de estándares de consumo

eléctrico de maquinaria y electrodomésticos y condiciones de construcción de viviendas y locales.

c) Analizar, definir, proponer y aplicar programas tendentes a investigar las fuentes de energías renovables.

d) La asignación y control de cualesquiera subvenciones e incentivos financieros para fines de ahorro, eficiencia energética y energías renovables. Igualmente podrá ejercer funciones de mediación o creación de cauces de financiación a Empresas o a Entidades en general que sean adecuados para la consecución de los objetivos definidos.

e) A los efectos previstos en los apartados anteriores, la AAER podrá desarrollar actividades de asistencia técnica, ingeniería de servicios, consultoría, dirección o ejecución de obra, asesoramiento y comercialización, en general, de productos, patentes, marcas, modelos y diseños industriales, realizar inversiones, directa o indirectamente, en proyectos de interés energético y en Sociedades ya constituidas o de nueva creación.

f) Asesorar al Gobierno en el diseño de planes energéticos, según los principios de la planificación integrada de recursos.

g) Dinamizar el mercado de la eficiencia energética, de manera que el mayor número posible de agentes económicos colaboren en la consecución de los objetivos marcados.

h) Informar a los usuarios y a los agentes sociales de las posibilidades de ahorro y sus ventajas económicas, sociales y ambientales, para lo que realizarán actividades de promoción y demostración.

i) Elaborar programas tipo de gestión de la demanda a desarrollar por las distintas administraciones públicas.

j) Evaluar y aprobar, en su caso, los programas de gestión de la demanda presentados por las compañías comercializadoras de energía y/o servicios energéticos para el reconocimiento de sus costes en las tarifas de acceso.

k) Realizar, en general, cuantas funciones y actividades afecten a la promoción y gestión del ahorro energético, la eficiencia energética y las energías renovables.

Tres. La AAER establecerá programas especiales, económicamente más favorables, dirigidos a sectores sociales específicos con menor nivel de renta.

Cuatro. La AAER dispondrá de recursos económicos y financieros suficientes para realizar sus funciones.

Cinco. La AAER colaborará con las entidades autonómicas, provinciales, locales, comarcales e insulares que persigan fines similares. Asimismo, la AAER contribuirá a la creación de agencias territoriales con fines similares allí donde no existan.

Seis. La AAER dispondrá de los recursos humanos y materiales necesarios para el desarrollo de sus funciones.»

## MOTIVACIÓN

Para el despliegue efectivo de objetivos ambiciosos en materia de ahorro y uso eficiente de la energía se precisa de una adecuada estructura administrativa e institucional. Se propone aquí, en particular, la creación de la AEER, que ha de tener un papel activo en lo que respecta al ahorro y la eficiencia energética de los edificios.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds a instancia de su Portavoz don Joan Ridao i Martín al amparo de lo establecido en el artículo 110 del vigente Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de marzo de 2009.—**Joan Ridao i Martín**, Portavoz del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds.

## ENMIENDA NÚM. 14

## FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo primero

De sustitución.

Se sustituye el redactado del apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/2004, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por el siguiente:

«3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando surja 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.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad a ocupar la vivienda por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo periodo de hasta cinco años con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los

años que quedaren hasta completar cinco, salvo que esta no ocupación derive de causa de fuerza mayor.»

## JUSTIFICACIÓN

La reforma es consecuencia de las críticas recibidas, pues el hecho de que no pudiera pedirse la extinción del contrato, incluso cuando un hijo del arrendador se hiciera independiente o formara pareja y tuviera necesidad de ocupar el piso, hacía que muchos arrendadores no pusieran en el mercado la vivienda porque en cinco años podían suceder diversas circunstancias en una familia.

En la reforma se contempla esta situación, pero condicionada a que se haga constar en el contrato de forma expresa, lo que nos deja casi en las mismas, salvo que se ponga una cláusula extensiva en el mismo, que a la postre siempre resultará de interpretación variada por la jurisprudencia.

La solución pasa por retirar la obligación de que se haga constar en el contrato, simplemente decir que habrá extinción cuando el arrendatario necesite para sí o descendientes (o familiares de primer grado como indica el precepto) la vivienda y acredite dicha necesidad, debiendo avisar con un plazo de tres meses.

Ha de tenerse en cuenta que existen supuestos de fuerza mayor que han de excluirse como causa indemnizatoria por no ocupación de la vivienda, por lo que se adiciona al segundo párrafo esta circunstancia.

## ENMIENDA NÚM. 15

## FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado 2

De modificación.

Se modifica el redactado del apartado 4 del artículo 22, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, al que se le da la siguiente redacción:

«4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición 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. La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas.»

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

#### JUSTIFICACIÓN

Es importante destacar que el texto se refiere exclusivamente a los desahucios de fincas urbanas. La Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, concretamente modifica la letra a) del artículo 25, admitiendo plenamente dicha enervación, por lo que es preciso modificar el precepto en el sentido de incluir las fincas urbanas y rústicas o inmuebles en general u otra fórmula similar que permitiese incluir también los arrendamientos de local con industria.

---

#### ENMIENDA NÚM. 16

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado 5

De modificación.

Se modifica el redactado del artículo 164 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, al que se le da la siguiente redacción:

«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 pudiese hallársele ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el segundo párrafo del número 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador, se procederá, sin más tramites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.»

#### JUSTIFICACIÓN

Igual que la anterior para hacer extensible este precepto también a las fincas rústicas.

#### ENMIENDA NÚM. 17

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado 6

De modificación.

El apartado 2 del artículo 220 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda redactado como sigue:

«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, la Sentencia incluirá la condena a satisfacer también las rentas debidas y demás obligaciones contractuales 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.»

#### JUSTIFICACIÓN

Ha de adicionarse que, además de las rentas que se devenguen, tenga que incluirse en la sentencia, las cantidades cuya obligación se establezca en el contrato, pues con la nueva redacción puede que, por ejemplo, complementos de obras, de gastos comunidad, etc., para evitar que queden fuera de la condena y tener que promover posteriormente otro procedimiento judicial.

---

#### ENMIENDA NÚM. 18

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado 7

De supresión.

Se suprime el apartado 7 del artículo segundo, por el que se modifica el punto 6.º del apartado 1 del artículo 249.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

#### JUSTIFICACIÓN

Se propone mantener el actual texto de la Ley. Se eliminan de este modo las menciones marcadas en el

texto del proyecto que se refieren a la reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas por el arrendatario.

Las reclamaciones de las cantidades debidas por el arrendatario se deberán tramitar por el juicio que corresponde por razón de la cuantía, no existiendo razón que avale que todas las reclamaciones sin importar la cuantía se tramiten por el juicio verbal.

---

#### ENMIENDA NÚM. 19

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado 8

De supresión.

Se suprime el apartado ocho del artículo segundo, por el que se modifica el punto 1.º del apartado 1 del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

#### JUSTIFICACIÓN

Se propone mantener el actual texto de la Ley. Se eliminan de este modo las menciones marcadas en el texto del proyecto que se refieren a la reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas por el arrendatario.

Las reclamaciones de las cantidades debidas por el arrendatario se deberán tramitar por el juicio que corresponde por razón de la cuantía, no existiendo razón que avale que todas las reclamaciones sin importar la cuantía se tramiten por el juicio verbal.

---

#### ENMIENDA NÚM. 20

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado 11

De modificación.

Se modifica el apartado 3 del artículo 437 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o por expiración legal o contractual del plazo, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de un mes, desde que se notifique la demanda. Igualmente, podrá interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el Juzgado a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549.»

#### JUSTIFICACIÓN

Se mantiene el texto pero eliminando la mención a los dos meses, pues carece de justificación que se pueda limitar la voluntad del arrendador estableciendo un plazo máximo para el desalojo voluntario. Habrá que estar a lo que las partes libre y voluntariamente acuerden.

---

#### ENMIENDA NÚM. 21

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado 12

De modificación.

Se modifica el apartado 3 del artículo 438 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil que queda redactado del siguiente modo:

«3. No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:

1. La acumulación de acciones basadas en unos mismos hechos, siempre que proceda, en todo caso, el juicio verbal.
2. La acumulación de la acción de resarcimiento de daños y perjuicios a otra acción que sea prejudicial de ella.
3. La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad

que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho.

4. Las acciones de desahucio por expiración del término y por falta de pago.»

### JUSTIFICACIÓN

Positiva resulta la extensión a los desahucios por expiración del término de la posibilidad de acumular la acción de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, y por otro lado también es lógica la exigencia del requerimiento previo cuando se ejercite la acción también contra el fiador o avalista solidario.

Se evita así acudir a la interpretación forzada seguida por algunos Tribunales que admitían esta acumulación en base a la consideración de daños y perjuicios de las cantidades adeudadas con posterioridad a la expiración del término del contrato con base en la previsión de la regla 2 del mismo artículo 438.3.º

No obstante, se pierde la oportunidad, aunque procesalmente suponga alguna complejidad, de autorizar la acumulación de las acciones de desahucio por expiración del término y por falta de pago, actualmente imposible conforme a lo establecido en el artículo 73.1.2.º, y que en muchas ocasiones avoca a dos procesos consecutivos sin justificación alguna. Por ello se propone su adición como punto 4.

### ENMIENDA NÚM. 22

#### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado nuevo

De adición.

Se modifica el redactado del artículo 494 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil al que se le da la siguiente redacción:

«Artículo 494. Resoluciones recurribles en queja.

Contra los autos en que el Tribunal que haya dictado la resolución denegare la tramitación de un recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o de

casación, se podrá interponer recurso de queja ante el órgano al que corresponda resolver del recurso no tramitado. Los recursos de queja se tramitarán y resolverán con carácter preferente.

No se podrá interponer recurso de queja contra el Auto que deniegue la preparación del recurso de apelación en los supuestos de desahucio, si el apelante no se encuentra al corriente en el pago de la renta, o hubiere consignado su importe en la cuenta judicial de consignaciones.»

### JUSTIFICACIÓN

Con el objeto de evitar la práctica viciada de recurrir en queja contra el Auto dictado por el Juzgado que deniega la preparación del recurso de apelación por no cumplir con los presupuestos exigidos por el artículo 449.1, es decir, tener satisfechas las rentas vencidas, debería excluirse dicho recurso de queja en tales supuestos, pues tiene una finalidad exclusivamente dilatoria.

### ENMIENDA NÚM. 23

#### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado nuevo

De adición.

Se modifica el redactado del apartado 1 del artículo 704 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil al que se le da la siguiente redacción:

xx.—El número 1 del artículo 704 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 plazo de desalojo será el que previamente se hubiese fijado al tramitarse el juicio correspondiente, sin prórroga alguna.

Sin embargo, por motivos humanitarios, podrá el demandado, o un tercero en su nombre, solicitar la suspensión del lanzamiento señalado. De estimarlo el Juez, otorgará la suspensión y señalará día y hora de lanzamiento para antes del mes siguiente de la fecha del lanzamiento suspendido y notificando de inmediato la

resolución procedente a la Administración Municipal de la población para que tome las medidas oportunas de asistencia al ejecutado como consecuencia de la situación creada.

La suspensión podrá interesarse y acordarse en cualquier momento desde la firmeza de la sentencia hasta el mismo momento del lanzamiento. No se concederá ninguna otra prórroga.

El Juez de oficio y por los mismos motivos podrá acordar la suspensión cumpliendo los anteriores requisitos.

Se presumirá que los convivientes en la vivienda tienen relación de dependencia con el demandado, y la ejecución les alcanzará sin necesidad de notificación expresa a los mismos.»

#### JUSTIFICACIÓN

Resulta una manera más adecuada para incluir la llamada prórroga por «humanidad» al ocupante del inmueble que es su vivienda habitual, resultando más acorde con la nueva redacción de los artículos 437.3, 440.3, 548 y 549 de la propia LEC.

#### ENMIENDA NÚM. 24

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo segundo, apartado 18

De adición.

Se modifica el redactado del apartado 3 del artículo 818 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil al que se le da la siguiente redacción:

«3. En todo caso, cuando se reclamen rentas o cantidades debidas por el arrendatario de finca urbana y éste formule oposición, el asunto se resolverá definitivamente por los trámites del juicio que corresponda, por razón de la cuantía.»

#### JUSTIFICACIÓN

Como ya se ha dicho anteriormente, las reclamaciones de las cantidades debidas por el arrendatario se deberán tramitar por el juicio que corresponda por

razón de la cuantía, no habiendo razón que avale que todas las reclamaciones sin importar la cuantía se tramiten por el juicio verbal.

#### ENMIENDA NÚM. 25

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de  
Esquerra Republicana-  
Izquierda Unida-Iniciativa  
per Catalunya Verds**

Al artículo tercero

De modificación.

Se modifica el redactado del párrafo segundo del apartado 3, del artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, al que se le da la siguiente redacción:

«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 el apartado anterior.»

#### JUSTIFICACIÓN

Mantener el texto pero dejando claro en el texto que los equipos o sistemas tiene necesariamente un aprovechamiento privativo y de esa forma se adoptarán los acuerdos en la forma prevista.

A la Mesa de la Comisión de Justicia

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética en los edificios.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de marzo de 2009.—**María Soraya Sáenz de Santamaría Antón**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

**ENMIENDA NÚM. 26****JUSTIFICACIÓN****FIRMANTE:  
Grupo Parlamentario  
Popular en el Congreso**

Al artículo primero

De modificación.

El texto que se propone quedará redactado como sigue:

Artículo primero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

«3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, por causas previstas en el contrato o por circunstancias sobrevenidas o de fuerza mayor, imprevistas al tiempo de su formalización, que estén debidamente acreditadas, el arrendador necesite la vivienda, bien para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en segundo grado de consanguinidad o por adopción, así como de sus cónyuges en los casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Este mismo derecho asistirá al adquirente de la vivienda, en caso de venta.

Para el ejercicio de la denegación de la prórroga, será suficiente que el arrendador remita al inquilino un requerimiento fehaciente con tres meses de antelación, en el que habrá de indicar el nombre de la persona y la relación familiar con aquél, bastando con señalar el motivo de la necesidad. Dicho requerimiento no será preciso, si ya se hubiera hecho constar al tiempo de la celebración del contrato.

Si transcurrido el referido plazo no fuese desalojada la vivienda, el arrendador podrá ejercitar la acción de desahucio por los trámites del juicio verbal, pudiendo solicitar en la propia demanda que por el Tribunal se señale en el auto de admisión fecha de lanzamiento, en la que se llevará a cabo el desalojo si la sentencia fuera condenatoria.

Si transcurridos tres meses a contar desde el efectivo desalojo de la vivienda, y esta no fuera ocupada por el arrendador o por la persona para la que se pretende, ni tampoco se hubiera vendido, si fuera el caso, el arrendador deberá reponer al arrendatario 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 indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco.»

Se trata, por una parte, de ampliar el supuesto previsto en la norma, al menos, al segundo grado de consanguinidad (los nietos y hermanos del arrendador), situaciones que son habituales y que la norma no contempla.

Por otro lado, se trata de ampliar el supuesto a situaciones habituales que se producen ante circunstancias sobrevenidas o de fuerza mayor, imprevistas en el momento del contrato (separación, divorcio, matrimonio, enfermedad grave, desempleo, etc.), que hayan modificado la situación personal del arrendador o de los familiares en segundo grado de consanguinidad, a la hora de necesitar la vivienda, bien para residencia habitual, bien para venderla, por un estado de necesidad económica grave, que haya sido debidamente acreditada.

Se trata de una aplicación o concreción de la cláusula «rebus sic stantibus», que protege al arrendador de una situación sobrevenida y, por tanto, imprevista que puede hacer especialmente gravoso para él el mantenimiento del contrato.

Finalmente, se pretende equiparar el nivel de protección de los familiares del arrendador con el mismo grado en que lo están los familiares del arrendatario en el artículo 16 de la misma LAU.

**ENMIENDA NÚM. 27****FIRMANTE:  
Grupo Parlamentario  
Popular en el Congreso**

Al artículo segundo, apartado 1

De modificación.

Se propone modificar el apartado 1 del artículo segundo del Proyecto de Ley, que añade un nuevo apartado 3 al artículo 21 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá el siguiente texto:

«Igualmente se procederá a la ejecución dineraria por el total de la deuda debida hasta la fecha efectiva del lanzamiento, procediéndose igualmente al requerimiento de pago y, en su caso, embargo de bienes el mismo día y hora.»

**JUSTIFICACIÓN**

Se debe de intentar garantizar el cobro de las cantidades debidas para evitar que a la parte se le ocasione el mínimo perjuicio económico, lo que se podría dificultar si luego no hay posibilidad de localizar a los

mismos debido al cambio de domicilio, y cuando se trate de desahucio de fincas urbanas donde residen los mismos

#### ENMIENDA NÚM. 28

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario**  
**Popular en el Congreso**

Al artículo segundo, apartado 2

De modificación.

Se propone modificar el apartado dos del artículo segundo del Proyecto de Ley, que modifica la redacción del apartado 4 e introduce un nuevo apartado 5 al artículo 22 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, cambiando la redacción del apartado 4 que tendrá el siguiente texto:

«4. Será necesaria en todo caso la conformidad del actor para la terminación sin más del juicio. A tal efecto, se le dará audiencia por el término de un día para manifestar su conformidad, interpretándose afirmativamente su silencio. En los casos de disconformidad el juicio continuará su curso.»

#### JUSTIFICACIÓN

Parece adecuado que, si al actor le es exigible que precise en la demanda si el arrendatario puede o no enervar la acción, le sea igualmente dable la oportunidad de manifestarse en torno a la procedencia de la enervación intentada de contrario.

Resulta lógico que el juicio continúe su curso, en caso de oposición a la enervación, cuestión a resolver por el juzgador, máxime cuando en caso de dar la razón al demandante (y estimar que no cabe enervar), necesariamente el procedimiento debe seguir su curso a los efectos de determinar ahora si procede o no el desahucio del inquilino.

No obstante, razones prácticas aconsejan que el silencio del arrendador no tenga la consideración de «disconformidad», puesto que ello generará una actuación a la que vendrá obligado a la parte demandante, pudiendo ocurrir que manifieste expresamente su conformidad días después (o incluso al iniciar el juicio), lo que propiciará dudas en lo que al pronunciamiento de costas procesales se refiere.

#### ENMIENDA NÚM. 29

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario**  
**Popular en el Congreso**

Al artículo segundo, apartado 4

De modificación.

Se propone modificar el apartado 4 del artículo segundo del Proyecto de Ley, que modifica la redacción del apartado 3 del artículo 155 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá el siguiente texto:

«3. A efectos de actos de comunicación, podrá designarse como domicilio el que aparezca en el padrón municipal o el que conste oficialmente a otros efectos, así como el que aparezca en Registro oficial o en publicaciones de Colegios profesionales, cuando se trate, respectivamente, de empresas y otras entidades o de personas que ejerzan profesión para la que deban colegiarse obligatoriamente. También podrá designarse como domicilio, a los referidos efectos, el lugar en que se desarrolle actividad profesional o laboral no ocasional.

Cuando en la demanda se ejercite una acción de aquellas a las que se refiere el número 1.º del apartado 1 del artículo 250, se entenderá que si las partes no han acordado señalar en el contrato de arrendamiento un domicilio en el que se llevarán a cabo los actos de comunicación, éste será, a todos los efectos, el de la vivienda o local arrendado.

Si la demanda se dirigiese a una persona jurídica, podrá igualmente señalarse el domicilio de cualquiera que aparezca como administrador, gerente o apoderado de la empresa mercantil, o presidente, miembro o gestor de la Junta de cualquier asociación que apareciese en un Registro.»

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

#### ENMIENDA NÚM. 30

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario**  
**Popular en el Congreso**

Al artículo segundo, apartado 5

De modificación.

Se propone modificar el apartado cinco del artículo segundo del Proyecto de Ley que añade un nuevo

párrafo al artículo 164 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá el siguiente texto:

«En los procesos de desahucio de finca urbana 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 segundo párrafo del número 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado de forma fehaciente, con posterioridad al contrato un nuevo domicilio y el arrendador hubiese aceptado dicho cambio, se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.»

### JUSTIFICACIÓN

Por un lado, se obliga al inquilino a notificar a la propiedad cualquier cambio de domicilio y por otro se condiciona este cambio a que el arrendador acepte la propuesta.

### ENMIENDA NÚM. 31

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario**  
**Popular en el Congreso**

Al artículo segundo, apartado 6

De modificación.

Se propone modificar el apartado 6 del artículo segundo del Proyecto de Ley, que modifica al artículo 220 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, quedando redactado como sigue:

«Artículo 220. Condenas a futuro.

1. Cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte.

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 incluirá 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.»

### JUSTIFICACIÓN

Se subsana la omisión de no haber consignado la rúbrica que corresponde al precepto que se está modificando en su integridad.

De otro lado, se aclara la duda que pudiera surgir en caso de que en el suplico de la demanda no se hubiese interesado el pronunciamiento a que se hace alusión en el apartado 2, lo que podría entrar en contradicción con el principio de congruencia consagrado en el artículo 218 de la LEC.

### ENMIENDA NÚM. 32

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario**  
**Popular en el Congreso**

Al artículo segundo, apartado 8

De modificación.

Se propone modificar el apartado ocho del artículo segundo del Proyecto de Ley, que modifica la regla 9.<sup>a</sup> del artículo 251 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá el siguiente texto:

«9.<sup>a</sup> En los juicios sobre arrendamientos de bienes, inclusive desahucios por falta de pago o cantidades debidas al arrendador, la cuantía de la demanda será el importe de una anualidad de renta, cualquiera que sea la periodicidad con que ésta aparezca fijada en el contrato.»

### JUSTIFICACIÓN

Ciertamente, la redacción actual de la LEC genera dudas a la hora de determinar la cuantía en los juicios de desahucio. Ciertamente es que el cauce procesal viene determinado en la propia norma con independencia de tal cuantificación; ahora bien, tal extremo es relevante a la hora de determinar si es o no preceptiva la intervención de Abogado y Procurador (de entenderse que ello depende de tal extremo, puesto que cabe interpretar que, por la naturaleza del procedimiento y por no estar expresamente excluida la regla general de su intervención preceptiva en los artículos 23 y 31 de la LEC, ésta ha de ser exigida en cualquier caso).

**ENMIENDA NÚM. 33****FIRMANTE:  
Grupo Parlamentario  
Popular en el Congreso**

Al artículo segundo, apartado 11

De modificación.

Se propone modificar el apartado 11 del artículo segundo del Proyecto de Ley, que modifica al apartado 3 del artículo 437 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá el siguiente texto:

«3. En los procesos en que se ejercite la acción de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, se tendrá presente lo siguiente:

a) Que el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario toda o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que el demandante indique.

b) Se podrá interesar en la demanda que se tenga por solicitado el lanzamiento en la fecha y hora que hubiese señalado el Juzgado sin necesidad de notificación expresa, para el caso que la sentencia fuese condenatoria.»

**JUSTIFICACIÓN**

La solicitud previa de lanzamiento en la tramitación de los juicios de desahucio se esta relevando poco práctica pues, no solo retrasa la tramitación inicial del pleito (tiempo que transcurre entre la comunicación al oportuno servicio común —existente en las principales capitales de provincia— y la respuesta de éste), sino que en bastantes casos resulta ineficaz al no resultar posible haber recorrido la totalidad del cauce procesal —habiendo obtenido la firmeza de la sentencia condenatoria— el día de la fecha fijada.

Parecería correcto que tal fijación quedase al arbitrio de la parte actora, que conocerá —en función del cúmulo de asuntos que penden sobre el órgano judicial— la oportunidad o acierto de tal fijación, así como el mantenimiento del ofrecimiento de condonación, aún cuando se modifique el plazo de cumplimiento voluntario dejándolo al árbitro de la parte. No obstante, esto implicaría la modificación de un precepto (artículo 440.3) que no es objeto de propuesta.

Dicho lo anterior, lo que no puede compartirse es que se configure de manera preceptiva la realización de un requerimiento previo para el ejercicio de la acción de desahucio; ello implicará un enjuiciamiento previo por parte del juzgador en el trámite inicial de admisión de la demanda (examen que deberá de abarcar su correcta realización, la persona con la que se ha enten-

dido, la inexistencia de fondos en la cuenta corriente designada, etc.), aumentando las posibilidades de inadmisión (aún cuando solo fuese por razones formales).

Además no despeja la duda de cómo ha de proceder el arrendador cuando le constase que su inquilino ha abandonado el inmueble (sabedor pues de la ineficacia e imposibilidad del requerimiento).

**ENMIENDA NÚM. 34****FIRMANTE:  
Grupo Parlamentario  
Popular en el Congreso**

Al artículo segundo, apartado 12

De modificación.

Se propone modificar el apartado 12 del artículo segundo del Proyecto de Ley, que modifica al apartado 3 del artículo 438 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, adicionando el siguiente párrafo que tendrá este texto:

«Asimismo, también podrán acumularse, cualquiera que fuese su cuantía, las acciones contra el fiador o avalista solidario.»

**JUSTIFICACIÓN**

Si bien parece acertada la introducción de esta previsión en aras al cobro de la totalidad de la deuda pendiente, la presencia del fiador o avalista a la litis podrá conllevar el retraso de la acción principal y, por ende, la recuperación de la posesión del inmueble arrendado, pues bastará la oposición de éstos para dificultar la resolución de la litis, de forma transaccional o no.

No se comparte el requisito del requerimiento, que encarece, condiciona y retrasa el ejercicio de la acción.

**ENMIENDA NÚM. 35****FIRMANTE:  
Grupo Parlamentario  
Popular en el Congreso**

Al artículo segundo, apartado 13

De modificación.

Se propone modificar el apartado 13 del artículo segundo del Proyecto de Ley, que modifica al apar-

tado 3 del artículo al 440 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá el siguiente texto:

«3. En los casos de demandas de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, se indicará, en su caso, en la citación para la vista, la posibilidad de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 22 de esta Ley, así como, si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, que la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21, a cuyo fin se otorgará un plazo de cinco días al demandado para que manifieste si acepta el requerimiento.

En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en la citación 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, el sexto día siguiente a contar del señalado para la vista.

De no precisar su fijación por servicio alguno, al auto de admisión fijará el día y hora para llevar a cabo el lanzamiento; en caso contrario, en dicho auto se hará constar que se ha cursado la solicitud al servicio común competente para la fijación del día y hora en que se llevará a cabo esa diligencia, advirtiendo al demandado de que podrá tener conocimiento del momento previsto para proceder a la misma dirigiéndose personalmente a la Oficina Judicial correspondiente. El lanzamiento deberá producirse antes de un mes desde la fecha de la vista, advirtiendo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá a ejecutarlo en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.»

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. De otro lado, la práctica judicial diaria nos dice que la fijación del día de lanzamiento en la resolución inicial, esto es, en el auto de admisión a trámite de la demanda retrasa la tramitación de la litis puesto que el Juzgado, antes de dictarla, debe interesar al servicio común correspondiente (en los partidos judiciales que cuentan con él, propio de las grandes capitales, y por tanto, donde se tramita el mayor número de desahucios) la correspondiente solicitud de día y hora para la posible ejecución posterior de dicho lanzamiento, quedando paralizada la litis hasta que se cumplimenta y el Juzgado de Primera Instancia pueda incorporar al auto de admisión estos datos.

#### ENMIENDA NÚM. 36

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario  
Popular en el Congreso**

Al artículo segundo, apartado 15

De modificación.

Se propone modificar el apartado 15 del artículo segundo del Proyecto de Ley, que modifica al apartado 2 del artículo 497 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá el siguiente texto:

«2. La sentencia o resolución que ponga fin al proceso se notificará al demandado personalmente, en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley. Pero si el demandado se hallare en paradero desconocido, la notificación se hará por medio de edicto que se publicará en un diario Oficial.»

#### JUSTIFICACIÓN

Ampliar el abanico de publicaciones oficiales con el fin de optar por aquella que cumpliendo con las previsiones legales entrañe menor coste para la parte que lo sufraga.

#### ENMIENDA NÚM. 37

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario  
Popular en el Congreso**

Al artículo segundo, apartado 16

De modificación.

Se propone modificar el apartado 16 del artículo segundo del Proyecto de Ley, que añade dos nuevos apartados 3 y 4 al artículo 549 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, modificando el texto del nuevo apartado 3:

«3. La ejecución de sentencias firmes y, en su caso, Laudo arbitral condenatorios de desahucio, dictadas y emitidas, respectivamente, en los supuestos a los que se refiere el apartado 1.º del número 1 de artículo 250, con independencia de que se hubiesen acumulado o no otras acciones, no precisará de la presentación de demanda ejecutiva.»

## JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

## ENMIENDA NÚM. 38

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario**  
**Popular en el Congreso**

Al artículo segundo, apartado 17

De modificación.

Se propone modificar el apartado 17 del artículo segundo del Proyecto de Ley, que modifica al apartado 4 del artículo 703 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactada del siguiente modo:

«4. Si con anterioridad a la fecha fijada para el lanzamiento, en caso de que el título consista en una sentencia dictada en un juicio de desahucio de finca urbana o en un laudo arbitral pronunciado dentro del marco de un procedimiento arbitral, se entregare la posesión efectiva al demandante antes de la fecha del lanzamiento, acreditándolo el arrendador ante el Tribunal, se dictará auto declarando ejecutada la sentencia o auto arbitral y cancelando la diligencia, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta del estado en que se encuentre la finca.»

## JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

## ENMIENDA NÚM. 39

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario**  
**Popular en el Congreso**

Apartado nuevo

De adición.

Se propone añadir un nuevo apartado al Proyecto de Ley, que añade una nueva letra f) a la Disposición Adicional Quinta de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá el siguiente texto:

«f) Ejecuciones de laudos arbitrales que contengan condena al desalojo del demandado cuando se declare resuelto por cualquier causa el contrato de arrendamiento de una finca rústica o urbana.»

## JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

## ENMIENDA NÚM. 40

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario**  
**Popular en el Congreso**

Al artículo tercero

De modificación.

El artículo tercero, que modifica el artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, queda redactado del siguiente modo:

«Artículo tercero. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

El artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, queda redactado del siguiente modo:

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1. La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos 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.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia, los que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del inmueble, u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la 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. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente 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, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta ley, 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 minusvalía, 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.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, 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 por 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.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

2. 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, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas, comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, 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.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente 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.

3. La sustitución de los equipos o sistemas de calefacción o agua caliente central por aprovechamientos individuales, así como los que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del inmueble cuando no supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá la mayoría establecida en el apartado siguiente, obligando en todo caso el acuerdo a todos los propietarios.

4. 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 pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos 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.»

#### JUSTIFICACIÓN

Su redacción es más simple y por lo tanto es menos propensa al conflicto y a interpretaciones dispares.

Se respetan las mayorías de 3/5 de los propietarios para los acuerdos que tengan por finalidad la mejora de la eficiencia energética cuando modifiquen el título constitutivo, y en caso de que no afecten al título ni a los estatutos, será suficiente la mayoría ordinaria, recogiendo en este sentido a la jurisprudencia más reciente.

Aunque el acuerdo por 1/3 es muy reducido, el hecho de que solo obligue a los que voten a favor, puede provocar la coexistencia de dos sistemas de suministro energético, el antiguo central y el nuevo individual, por lo que el ahorro energético y económico quedaría en entredicho. Resulta más lógico y adecuado que el acuerdo se adopte por las mayorías ordinarias del apartado 4, y al mismo tiempo que obligue a todos los propietarios.

#### ENMIENDA NÚM. 41

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario**  
**Popular en el Congreso**

Disposición adicional única (nueva)

De adición.

El texto que se propone quedara como sigue:

«Disposición adicional única. Creación del Registro Central de inquilinos morosos.

El Gobierno remitirá a la Cámara, en el plazo de seis meses, un Proyecto de Ley de creación del Regis-

tro, accesible para los propietarios de las viviendas a arrendar, en el que se inscriban todas las sentencias firmes de desahucio por el impago del arrendamiento, con todas las garantías del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen y conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.»

### JUSTIFICACIÓN

Se trata, con esta medida, de evitar que personas que hayan sido condenadas en un proceso judicial por impago de rentas y que no las hayan satisfecho en la ejecutoria civil, repitan esta misma conducta con sucesivos arrendadores.

A la Mesa de la Comisión de Justicia

Don Josep Antoni Duran i Lleida, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) y de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de marzo de 2009.—**Josep Antoni Duran i Lleida**, Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

### ENMIENDA NÚM. 42

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el ordinal II de la Exposición de motivos del referido texto

Redacción que se propone:

«Exposición de motivos

Ordinal II.

El artículo primero modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos para ampliar los supuestos en que no procede la prórroga obligatoria del contrato, de tal

modo que se extiende a aquellos casos en que el arrendador tenga necesidad de ocupar la vivienda para sus familiares en primer grado, es decir, para los padres y los hijos, siempre que así se haya hecho constar expresamente en el contrato para evitar fraudes y preservar la necesaria seguridad jurídica. Asimismo se soluciona la cuestión de las cesiones de uso en méritos de los conflictos matrimoniales.

El artículo segundo modifica diversos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el propósito de mejorar y agilizar los procesos de desahucio, salvaguardando en todo caso los derechos y garantías que protegen al inquilino de buena fe.

Así, por ejemplo, se someten al mismo régimen jurídico los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas y los procesos de desahucio por expiración legal o contractual del plazo del arrendamiento. Se amplía también el ámbito del juicio verbal para que puedan sustanciarse por este procedimiento las reclamaciones de rentas derivadas del arrendamiento cuando no se acumulan al desahucio, lo que permite salvar, en su caso, la relación arrendaticia, algo que hasta ahora se dificultaba porque el propietario acreedor de rentas o cantidades debidas se veía obligado a acumular su reclamación a la del desahucio si quería acudir al juicio verbal, más sencillo y rápido que el juicio ordinario. Igualmente, cuando las reclamaciones de rentas o de cantidades debidas accedan al proceso monitorio y se formule oposición por el arrendatario, la resolución definitiva seguirá los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía. Este proceso monitorio debidamente adecuado se extiende al desahucio como opción del arrendador. Además, en varios supuestos se reducen plazos y se eliminan trámites no sustanciales que hasta ahora dilataban en exceso la conclusión del proceso.

Finalmente, el artículo tercero modifica la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar que las comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos para la realización de obras y la instalación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del edificio, lo que permitirá a los hogares españoles reducir el coste de la factura energética y contribuirá a combatir el cambio climático.»

### JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con las enmiendas formuladas.

**ENMIENDA NÚM. 43****FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado uno al artículo primero del referido texto, numerando el actual contenido como apartado Dos

Redacción que se propone:

«Artículo primero, apartado uno.

Uno. El artículo 3 queda redactado del siguiente modo:

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que recaendo 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, los arrendamientos de vivienda con opción de compra en los que la parte de la renta destinada a formar parte del precio de compra si la opción se ejercita sea mayor que la renta propiamente dicha, 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.»

**JUSTIFICACIÓN**

El arrendamiento con opción de compra es un contrato distinto del de arrendamiento permanente, por lo que es lógico establecer diferencias en su regulación. La introducción de la opción de compra como facultad unilateral del inquilino, que le permite capitalizar parte de las rentas satisfechas y aplicarla al precio de compra, exige que no haya error en el consentimiento de ninguna de las partes: en el fondo, se trata de una venta con período de prueba. Lo lógico es excluir esta figura contractual del régimen general y permitir que las partes pacten libremente, configurándolo como un arrendamiento distinto del de vivienda, puesto que, como señala la jurisprudencia, se trata de un contrato complejo.

**ENMIENDA NÚM. 44****FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el artículo primero del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo primero.

El apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga 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, ascendientes o descendientes y adoptivos, así como cónyuges en los casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

A tal efecto se constatará en el contrato la persona que ocupará vivienda y fecha en que se extinguirá la prórroga, o bien reservarse la designación de la persona a quien se destine el uso, en cuyo caso será preciso un previo requerimiento denegando la prórroga con un mínimo de cuatro meses de antelación de la fecha en que deberá desalojarse la vivienda para ser ocupada con carácter permanente por la persona designada, y en el caso de no ser el propio arrendador se indicará el nombre y relación familiar.

No será necesario en ningún caso especificar la causa de necesidad.

Si transcurrido el término correspondiente no fuese desalojada la vivienda, el arrendador podrá ejercitar la acción de desahucio por expiración de plazo.

Si transcurridos seis meses desde el desalojo efectivo de la vivienda, y ésta no fuera ocupada por la persona para quien se pretende, el inquilino tiene opción para exigir el cumplimiento de la cláusula penal, si la hubiese, o exigir una indemnización equivalente a una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedasen hasta completar cinco, o bien, a elección del arrendatario, rehabilitar el contrato recuperando el uso de la vivienda con derecho a completar cinco años de duración del contrato con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiese ocasionado.

Si el arrendador fuese una comunidad de bienes, el derecho reconocido en los párrafos anteriores se extenderá a cualquier miembro de la comunidad.»

## JUSTIFICACIÓN

Ante la parvedad del texto y el diferente criterio judicial se propone una solución con la nueva redacción:

a) el arrendatario conoce de antemano la fecha de extinción contractual y, en otro caso, tiene la seguridad que se precisará un aviso previo de cuatro meses para buscar la solución de una vivienda nueva.

b) al arrendador se le amplía el abanico de posibilidades para poder solucionar unas previsiones, pero no seguras contingencias familiares (matrimonio, emancipación, etc.).

Tanto el arrendador como el arrendatario deben ser conscientes que al firmar el contrato asumen voluntariamente un riesgo.

---

**ENMIENDA NÚM. 45**
**FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el artículo primero del referido texto

Redacción que se propone:

«Artículo primero.

El apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando surja 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.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad a ocupar la vivienda por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo periodo de hasta cinco años con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que esta no ocupación derive de causa de fuerza mayor.»

## JUSTIFICACIÓN

La reforma es consecuencia de las críticas recibidas, pues el hecho de que no pudiera pedirse la extinción del contrato, incluso cuando un hijo del arrendador se hiciera independiente o formara pareja y tuviera necesidad de ocupar el piso, hacía que muchos arrendadores no pusieran en el mercado la vivienda porque en cinco años podían suceder diversas circunstancias en una familia.

En la reforma se contempla esta situación, pero condicionada a que se haga constar en el contrato de forma expresa, lo que nos deja casi en las mismas, salvo que se ponga una cláusula extensiva en el mismo, que a la postre siempre resultará de interpretación variada por la jurisprudencia.

La solución pasa por retirar la obligación de que se haga constar en el contrato, simplemente decir que habrá extinción cuando el arrendatario necesite para sí o descendientes (o familiares de primer grado como indica el precepto) la vivienda y acredite dicha necesidad, debiendo avisar con un plazo de tres meses.

Ha de tenerse en cuenta que existen supuestos de fuerza mayor que han de excluirse como causa indemnizatoria por no ocupación de la vivienda, por lo que se adiciona al segundo párrafo esta circunstancia.

---

**ENMIENDA NÚM. 46**
**FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el artículo primero del referido texto con la adición de un nuevo apartado, numerando el actual contenido del artículo como apartado Uno

Redacción que se propone:

«Artículo primero, apartado (nuevo).

Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 12 con el siguiente texto:

5. La voluntad de no novación o desistimiento del contrato y abandono en su caso de la vivienda, lleva implícita la responsabilidad solidaria con el continuador del arriendo frente al arrendador de las obligaciones de pago de las rentas pendientes y sucesivas, salvo exoneración expresa del arrendador.»

## JUSTIFICACIÓN

Como complemento del artículo 15 de la Ley para salvar cualquier fraude que pueda perjudicar al arrendador mediante separaciones de hecho no instrumentalizadas judicialmente y siguiendo el principio que las desavenencias matrimoniales no pueden repercutir a las garantías de cobro de la renta del arrendador.

## ENMIENDA NÚM. 47

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el artículo primero del referido texto con la adición de un nuevo apartado, numerando el actual contenido del artículo como apartado Uno

Redacción que se propone:

«Artículo primero, apartado (nuevo).

Se modifica el artículo 15 de la Ley con el siguiente texto:

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 aplicable.

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de un mes 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, y una declaración por parte del cónyuge que abandone el domicilio, señalando un nuevo domicilio dentro del Estado, a los solos efectos de recibir notificaciones, que podrá sustituirlo siempre previa notificación fehaciente al arrendador.

3.a) En todo caso los mismos cónyuges que habían disfrutado conjuntamente del uso de la vivienda, responderán solidariamente entre sí y frente al arrendador de las obligaciones del contrato, tanto si figuran ambos como titulares arrendatarios conjuntos, como si el titular fuera uno solo.

Si como consecuencia de la resolución judicial del proceso matrimonial o por cualquier otro motivo y momento, se asumiese por cualquiera de ellos el pago de la renta y se extendieran a su nombre los recibos, por este solo hecho no se presumirá novación del contrato.

b) Para la eficacia de cualquier acción judicial del arrendador vinculada con el arrendamiento dirigida a cualquiera de los cónyuges, deberá notificar la pendencia de la misma al otro, el cual tendrá las mismas facultades de actuación frente al arrendador.

c) Cualquier acto de disposición que afecte a la duración, renovación, prórroga o vigencia del contrato en general no será, eficaz si no existe conformidad de ambos cónyuges. En los casos específicos de extinción voluntaria o subrogación del contrato, será necesario además la expresa aquiescencia del arrendador.

4. Las subrogaciones previstas para el caso de muerte en el artículo 16 de esta Ley que exigen el requisito de la convivencia con el arrendatario, se considerará cumplida si ésta se produce con el cónyuge no titular arrendatario, a quien se le haya atribuido el uso de la vivienda.

5. A los efectos exclusivos de este artículo, el concepto “cónyuge” tiene un carácter genérico y comprende también las situaciones de extinción del contrato matrimonial por divorcio o nulidad matrimonial.»

## JUSTIFICACIÓN

La singularidad del contenido del artículo de mantener la titularidad de arrendatario y atribuir el uso a otro es una figura jurídica nueva y está creando dudas y confusiones no siempre con unanimidad de la jurisprudencia al faltarle la normativa para su desarrollo práctico que otorgue la correspondiente seguridad jurídica. Es evidente que la simple atribución del uso no constituye la figura jurídica de la subrogación.

Partiendo del hecho de que los conflictos matrimoniales son ajenos al arrendador y no pueden perjudicarlo, cuyo principio ha sido reconocido unánimemente por la jurisprudencia, desarrollar la norma consistente esencialmente en: se reduce el excesivo plazo de notificación de dos meses a un solo mes; la sustitución del Código Civil, por la legislación civil aplicable es necesario por cuanto las cuestiones matrimoniales o de familia, forman parte de las competencias de varias Comunidades Autónomas; garantizar un domicilio ajeno a la vivienda que no ocupa para recibir las notificaciones de cualquier acción del arrendador; reforzar las garantías que el contrato otorga al arrendador, sin olvidar que los mecanismos que regulan la separación entre los cónyuges constituyen el camino adecuado para resarcirse mutuamente de las obligaciones solidarias satisfechas en el contrato; prever y salvar las circunstancias que pudieran perjudicar el disfrute de la vivienda a la persona que no sea titular arrendatario; prever la garantía de la subrogación mortis causa del contrato a favor de los hijos y familiares que tengan la convivencia con el usuario pero no con el arrendatario.

**ENMIENDA NÚM. 48****FIRMANTE:  
Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado dos del artículo segundo del referido texto

Redacción que se propone:

«Artículo segundo, apartado dos.

Se modifica el apartado 4 y se introducen los nuevos apartados 5 y 6 al artículo 22, que quedan redactados del siguiente modo:

4. a) Los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición 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.

b) En todo caso, deberá notificarse al demandante que se pronuncie sobre su aceptación. El silencio o la disconformidad obligará a celebrar la vista.

La enervación no será de aplicación cuando el arrendatario hubiese enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con, al menos un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

En los procesos en que se aplique la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, solo computará como primera enervación la que se hubiese efectuado a partir de la vigencia de dicha Ley.

c) De acuerdo con lo previsto en el artículo 1.158 del Código Civil podrá un tercero sustituir al arrendatario en el pago enervatorio, sin constituir novación del contrato.

5. La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al pago de las costas causadas. Si como consecuencia de la oposición expresa del demandante tuviese que celebrarse la vista, y en la sentencia se declare la procedencia de la enervación, las costas de este último trámite irán a cargo del demandante.

6. En cualquier momento de la vigencia del contrato de finca urbana y notificándolo por cualquier medio al arrendador o la persona que materialmente perciba la renta, podrá el arrendatario o un tercero depositar en cuenta especial en un banco o entidad de

crédito, una o varias veces, una determinada cantidad con la expresa autorización para que cualquiera de ellos pueda disponer, con cargo a la misma, de las rentas, con los aumentos y repercusiones legales que correspondan, a medida que vayan venciendo.

Este depósito no modifica la obligación de pago en el lugar establecido en el contrato y solo tiene carácter cautelar en el sentido de que hasta que la suma depositada no llegue a cubrir el último vencimiento no podrá el arrendador ejercitar la acción de desahucio por falta de pago ni declarar resuelto el contrato de pleno derecho por dicho motivo. En ningún caso las cantidades depositadas determinarán por sí solo prórroga, tácita reconducción o novación del contrato.

Cuando al arrendatario hubiese abierto la cuenta indicada y cumplidos los requisitos de notificación, si el arrendador pretendiese ejercitar las acciones judiciales derivadas del incumplimiento de pago, deberá al presentar la demanda, acreditar mediante certificado de la entidad correspondiente la inexistencia o insuficiencia en la cuenta del efectivo que cubra el importe debido.»

**JUSTIFICACIÓN**

De acuerdo con la modificación del artículo 22.4 del Proyecto de Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la Nueva Oficina, en trámite, debe considerarse la necesidad de notificar la pretendida enervación al arrendador.

Por otro lado, se fija el cómputo de la primera enervación, ante el criterio dispar de los Tribunales, así como, conforme al principio general en el Código Civil, por el cual cualquier pago puede efectuarlo un tercero, conviene puntualizarlo para dar mayor seguridad jurídica.

En relación al nuevo apartado 6, constituye un mecanismo que permite las consignaciones cautelares de renta sin necesidad de acudir al Juzgado, con la correspondiente economía procesal, y con los mismos efectos, salvando así la obstaculización de pago que pudiera realizar el arrendador para justificar un desahucio. Con el añadido de esta enmienda se robustece la imposibilidad de presentar el desahucio por falta de pago. Además, el mecanismo previsto en este artículo permite que un tercero pueda ayudar al arrendatario al pago de su renta, de una forma clara y sencilla, mediante el depósito de importes en dicha cuenta.

**ENMIENDA NÚM. 49****FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado dos del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado dos.

Se modifica el apartado 4 y se introduce un nuevo apartado 5 al artículo 22, que quedan redactados del siguiente modo:

4. Los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor, a su Procurador, o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que le adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiere enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido a través de Procurador o por cualquier medio fehaciente, con al menos un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

(Resto igual).»

**JUSTIFICACIÓN**

Teniendo en cuenta que dentro de las facultades habituales concedidas a los procuradores en los apoderamientos es la de recibir consignaciones o metálico por cuenta de su mandante. Así mismo las facultades previstas en la LOPJ para los procuradores en lo relativo a la recepción y práctica de los actos de comunicación. Con la propuesta que se realiza se amplía el campo de actuación para el arrendatario y arrendador, permitiendo la entrega de lo adeudado al Procurador del arrendador y la práctica del requerimiento previsto a través de Procurador.

**ENMIENDA NÚM. 50****FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado dos del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado dos.

Se modifica el apartado 4 y se introduce un nuevo apartado 5 al artículo 22, que quedan redactados del siguiente modo:

4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición 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. La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

(Resto igual).»

**JUSTIFICACIÓN**

Es importante destacar que el texto se refiere exclusivamente a los desahucios de fincas urbanas. La Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, concretamente modifica la letra a) del artículo 25, admitiendo plenamente dicha enervación, por lo que es preciso modificar el precepto en el sentido de incluir las fincas urbanas y rústicas o inmuebles en general u otra fórmula similar que permitiese incluir también los arrendamientos de local con industria.

**ENMIENDA NÚM. 51**

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado tres bis al artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado tres bis (nuevo).

Se adiciona un nuevo apartado 5 al artículo 33, con el siguiente texto:

La mera solicitud de asistencia jurídica gratuita no suspenderá el curso de los autos si no viene acompañada de la consignación de las rentas en cuya ineffectividad se basa la demanda o de principio de prueba escrita de haber pagado las sumas en que se funda la demanda o, cuanto menos, haber intentado dicho pago con resultado infructuoso.»

**JUSTIFICACIÓN**

Evitar la dilación excesiva de los procesos.

**ENMIENDA NÚM. 52**

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado tres ter al artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado tres ter (nuevo).

Tres ter. Se adiciona un nuevo apartado 4 al artículo 152 con el siguiente texto:

4. En los desahucios de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas y, en su caso, reclamaciones de estas rentas o cantidades vencidas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio, los procuradores de las partes personadas podrán practicar, si así lo solicitan y a costa de la parte que representen, las notificaciones, citaciones, emplazamientos y requerimientos por cualquiera de los medios admitidos con carácter general en esta Ley.

Se tendrán por válidamente realizados estos actos de comunicación por cualquier medio por el que quede

constancia suficiente de haber sido practicadas en las personas o en los domicilios del destinatario o en los previstos en el segundo párrafo del número 3 del artículo 155 de esta Ley.

A estos efectos acreditará, bajo su responsabilidad personal, la identidad y condición del receptor del acto de comunicación, cuidando que en la copia queda constancia de su firma y de la fecha en que se realice.»

**JUSTIFICACIÓN**

Con objeto de aligerar el trabajo de la Oficina Judicial y de conformidad con el artículo 543, apartado 2, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y que se reconoce expresamente, en la modificación proyectada en el artículo 152 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, apartado 1, ordinal 2.º, del Proyecto de Ley de la Reforma de la legislación procesal para la implantación de la oficina judicial en trámite en esta Cámara.

**ENMIENDA NÚM. 53**

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado ocho del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado ocho.

Se modifica el ordinal 1.º del apartado 1 del artículo 250, que queda redactado del siguiente modo:

1. (...)

También se tramitará en juicio verbal cualquiera que fuese su cuantía, cuando se ejercitase una acción declarativa destinada a determinar la cuantía de la renta y el devengo de otros importes, vinculado al contrato de arrendamiento de fincas urbanas o rústicas. En estos casos se considerará como cuantía la suma anual de la diferencia de los importes discutidos.»

**JUSTIFICACIÓN**

Evitar un proceso constitutivo cuando lo discutido alcanza solamente a diferencias de la cuantía de la renta, repercusiones y otros devengos que se vinculan al contrato de arrendamiento.

**ENMIENDA NÚM. 54****FIRMANTE:  
Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado once del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado once.

Se modifica el apartado 3 y se adiciona un nuevo apartado 4 al artículo 437, con la siguiente redacción:

3. Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o por expiración legal o contractual del plazo, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que libremente se indique por el arrendador. Igualmente, podrá interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el Juzgado a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549.

4. En los casos en que el desahucio fuese por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, cuando el domicilio de pago no constase o fuera el del arrendatario, para ejercer la acción será preciso acreditar un requerimiento previo para que se abonen las referidas rentas o importes debidos en el acto o dentro del plazo de quince días y en cualquiera de los siguientes domicilios: del arrendador o administrador si lo hubiere; cuenta bancaria o institución de crédito del arrendador debidamente identificada. La satisfacción del pago dentro del mismo no se computará como enervación.

No será necesario el requerimiento si el domicilio de pago fuese una cuenta bancaria o similar del deudor y en el momento del devengo careciese de fondos suficientes para atender la obligación.»

**JUSTIFICACIÓN**

La condonación de las rentas debidas por parte del arrendador y las costas, es un acto puramente voluntario a cambio de una contrapartida, el desalojo rápido de la finca y evitándose la tramitación del juicio. Por tanto no puede la Ley fijar los plazos de desalojo. Si al demandado no le interesa el desalojo inmediato que fija libremente el arrendador, proseguirá el juicio normalmente.

Por otro lado, se pretende resolver de una vez y para siempre el problema de la «mora accipendi» que tantas

controversias judiciales está produciendo. Si en el contrato no figura el lugar de pago éste será según la Ley el del arrendatario. Pero hay que probar que en la fecha de pago no se ha personado el arrendador o quien le represente a cobrar. Esto es difícil e incómodo. Por consiguiente con el trámite que se propone se alarga por un pequeño plazo más la obligación de pago a beneficio del arrendatario y se libera al arrendador de la prueba de haberse personado a cobrar la renta y no ser atendido.

**ENMIENDA NÚM. 55****FIRMANTE:  
Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado doce del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado doce.

El apartado 3 del artículo 438 queda redactado del siguiente modo:

3. No se admitirán en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:

(...)

3. La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho, que se efectuará a través de Procurador o por cualquier medio fehaciente.»

**JUSTIFICACIÓN**

En consonancia con la enmienda formulada al artículo 22 de la LEC.

**ENMIENDA NÚM. 56**

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado doce del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado doce.

El apartado 3 del artículo 438 queda redactado del siguiente modo:

3. No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:

1. La acumulación de acciones basadas en unos mismos hechos, siempre que proceda, en todo caso, el juicio verbal.

2. La acumulación de la acción de resarcimiento de daños y perjuicios a otra acción que sea prejudicial de ella.

3. La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho.

4. Las acciones de desahucio por expiración del término y por falta de pago.»

**JUSTIFICACIÓN**

Positiva resulta la extensión a los desahucios por expiración del término de la posibilidad de acumular la acción de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, y por otro lado también es lógica la exigencia del requerimiento previo cuando se ejercite la acción también contra el fiador o avalista solidario.

Se evita así acudir a la interpretación forzada seguida por algunos Tribunales que admitían esta acumulación en base a la consideración de daños y perjuicios de las cantidades adeudadas con posterioridad a la expiración del término del contrato con base en la previsión de la regla 2 del mismo artículo 438.3.º

No obstante, se pierde la oportunidad, aunque procesalmente suponga alguna complejidad, de autorizar la acumulación de las acciones de desahucio por expiración del término y por falta de pago, actualmente imposible conforme a lo establecido en el artículo

lo 73.1.2.º, y que en muchas ocasiones avoca a dos procesos consecutivos sin justificación alguna. Por ello se propone su adición como punto 4.

**ENMIENDA NÚM. 57**

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado doce bis al artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado doce bis (nuevo).

Se incorpora un segundo párrafo al apartado 3 del artículo 439, con el siguiente texto:

No será motivo de inadmisión de la demanda, ni condicionará la resolución del contrato, el simple retraso o dilación en el pago, una vez superada la fecha límite en que debía satisfacerse conforme el contrato y en su defecto según la Ley, y cuando el demandado hubiese enervado el desahucio en una ocasión anterior o bien en su caso, no hubiera satisfecho el importe reclamado en un requerimiento previo fehaciente con un mes de antelación a la presentación de la demanda.»

**JUSTIFICACIÓN**

Ante los criterios discordantes de gran número de sentencias de Audiencias Provinciales, el Tribunal Supremo en sentencia dictada por interés casacional, de fecha 24 de julio del 2008, y por tanto de fijación de doctrina, ha establecido el definitivo criterio que se contiene en la enmienda.

Con su inclusión expresa en la Ley, da la seguridad jurídica pertinente, evitando muchos procesos en su caso.

**ENMIENDA NÚM. 58**

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado doce ter al artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado doce ter (nuevo).

Doce ter. Se modifica la redacción del primer párrafo del apartado 1 del artículo 440, con el siguiente texto:

1. El organismo judicial correspondiente, examinada la demanda, y dentro del plazo de seis días, previo examen de su jurisdicción y de su competencia objetiva y territorial, dictará auto en el que ordenará en su caso la admisión de la misma y su traslado al demandado, y citará a las partes para la celebración de la vista con la indicación del día y hora y sin que sea inferior a diez días ni superior a dieciséis. En las demandas de desahucios por falta de pago de rentas o cantidades debidas y expiración de plazo, los plazos anteriores se reducirán a la mitad.»

#### JUSTIFICACIÓN

Fijar claramente el plazo de admisión, que no ofrece dificultades especiales en los desahucios por falta de pago ni de expiración de plazo. Tampoco ofrece excesivas dificultades preparar la defensa.

#### ENMIENDA NÚM. 59

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado doce quáter al artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado doce quáter (nuevo).

Doce quáter. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del artículo 440, con el siguiente texto:

1. El organismo judicial correspondiente, examinada la demanda, y dentro del plazo de seis días, previo examen de su jurisdicción y de su competencia objetiva y territorial, dictará auto en el que ordenará en su caso la admisión de la misma y su traslado al demandado, y citará a las partes para la celebración de la vista con la indicación del día y hora y sin que sea inferior a diez días ni superior a dieciséis. En las demandas de desahucios por falta de pago de rentas o cantidades debidas y

expiración de plazo, los plazos anteriores se reducirán a la mitad.»

#### JUSTIFICACIÓN

Fijar claramente el plazo de admisión, que no ofrece dificultades especiales en los desahucios por falta de pago ni de expiración de plazo. Tampoco ofrece excesivas dificultades preparar la defensa.

#### ENMIENDA NÚM. 60

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado catorce del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado catorce.

Catorce. Los apartados 1 y 2 del artículo 447 quedan redactados del siguiente modo:

1. (...)
2. No producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión, las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración de plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumaria.»

#### JUSTIFICACIÓN

Concordancia con los proyectos que se tramitan en esta Cámara, que comprenden una misma normativa sumaria.

#### ENMIENDA NÚM. 61

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado catorce bis del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado catorce bis (nuevo).

«Catorce bis. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 490, que tendrán la siguiente redacción:

1. Con la exclusiva finalidad de formar jurisprudencia se podrá interponer recurso de casación en interés de la Ley por el Ministerio Fiscal, así como los Colegios de Abogados contra las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales del respectivo ámbito territorial.

2. Son susceptibles de recursos de casación, en interés de la Ley, los siguientes:

a) Las comprendidas en el apartado 1, número 1, del artículo 477.

b) Las sentencias de segunda instancia de las Audiencias Provinciales, aunque no tuviesen el carácter de cosa juzgada, cualquiera que sea su cuantía, dictadas en juicios en los que no haya sido parte el Ministerio Fiscal, cuando no se hubieran interpuesto recursos por los litigantes, resultasen inadmitidos en su totalidad o se produjese el desistimiento.»

#### JUSTIFICACIÓN

Para mejorar la seguridad jurídica.

#### ENMIENDA NÚM. 62

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado catorce ter del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado catorce ter (nuevo).

Catorce ter. Se adiciona un nuevo párrafo final al artículo 494 con la siguiente redacción:

No procederá el recurso de queja en los procesos de desahucios de finca urbana y rústica, cuando la sentencia que procediera dictar en su caso no tuviese la consideración de cosa juzgada.»

#### JUSTIFICACIÓN

Evitar la dilatación de procesos que con evidente abuso de derecho se produce en varios casos.

#### ENMIENDA NÚM. 63

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado quince del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado quince.

«Se añade un nuevo párrafo al apartado 2 del artículo 497 con la siguiente redacción:

2. Cuando se trate de sentencia condenatoria de desahucio y el demandado citado en forma no hubiera comparecido en la fecha o en el plazo señalado en la citación, la notificación se hará por medio de edictos fijando copia de la sentencia en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.

Dicho edicto será publicado simultáneamente con la notificación de la sentencia al Procurador del demandante.»

#### JUSTIFICACIÓN

Mayor celeridad.

#### ENMIENDA NÚM. 64

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado quince del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado quince.

Se añade un nuevo párrafo al apartado 2 del artículo 497 con la siguiente redacción:

Sin perjuicio de lo anterior, cuando se trate de sentencias condenatorias de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandado citado en forma no hubiera comparecido en la fecha o plazo señalado en la citación, la notificación se hará por medio de edictos fijando copia de la sentencia en el tablón de anuncios del Juzgado.»

## JUSTIFICACIÓN

## ENMIENDA NÚM. 66

Tratar de superar la confusión: Cuando habla de que el demandado esté citado en forma y no comparece, ¿se refiere a la citación para la celebración de la vista y por tanto, la falta de comparecencia a la vista (incluyendo los casos en que el demandado comparece pero no asistido por abogado y procurador y, por tanto, es declarado rebelde)? ¿O se refiere a la citación para ir al Juzgado a recibir la notificación de la sentencia a partir del sexto día?

## ENMIENDA NÚM. 65

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado quince bis del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado quince bis (nuevo).

Quince bis. Se adiciona un nuevo apartado 4 al artículo 528, con la siguiente redacción:

4. En las apelaciones de sentencias sobre arrendamientos urbanos o basadas en la recuperación de la posesión de fincas urbanas, cuando la ejecución comporte el lanzamiento, cuando se pida la ejecución provisional, no será admitida oposición siempre y cuando el ejecutante ofreciese como garantía de resarcimiento de daños y perjuicios para el supuesto de una sentencia revocatoria, la finca objeto del desahucio u otra de similar o de superior valor, propia o de un tercero, libre de cargas importantes que pudieran desnaturalizar la garantía. Cuando procediese dicho ofrecimiento el organismo judicial dispondrá la anotación preventiva correspondiente en el Registro de la Propiedad, que sólo se cancelará cuando hubiera desaparecido la causa que lo ocasionase. Contra la resolución no admitiendo dicha oposición no cabrá recurso alguno, salvo el de reposición.»

## JUSTIFICACIÓN

Con la finalidad de no alargar el proceso, cuando las apelaciones tienen carácter dilatorio especialmente en los casos de desahucio por falta de pago, expiración de plazo o precario.

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado quince ter del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado quince ter (nuevo).

Quince ter. Se adiciona un nuevo párrafo segundo al apartado 2 del artículo 530, con la siguiente redacción:

En los casos de ejecución provisional de condena correspondiese el lanzamiento de finca urbana o rústica, no procederá la oposición si para el caso de revocar-se la sentencia se ofreciese como garantía de resarcimiento la finca objeto del desahucio propia del ejecutante o de un tercero, libre de cargas importantes que pudieran desnaturalizar la garantía, disponiendo la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, que solamente se cancelará cuando haya desaparecido la causa que lo hubiese ocasionado.»

## JUSTIFICACIÓN

Facilitar que la ejecución no se alargue en los casos de una presumible sentencia confirmatoria y estableciéndose una garantía razonable.

## ENMIENDA NÚM. 67

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado quince quáter del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado quince quáter (nuevo).

Quince quáter. Se adiciona un nuevo párrafo al artículo 548, con la siguiente redacción:

No se aplicará este plazo en las ejecuciones ocasionadas por la resolución de contrato de arriendo de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas,

o por expiración de plazo contractual o legal, que regirá por lo previsto en tales casos.»

### JUSTIFICACIÓN

La persistencia del plazo de espera de veinte días, constituye una contradicción con el conjunto de plazos y normas que con la modificación de la Ley se propone.

---

### ENMIENDA NÚM. 68

#### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado dieciséis bis al artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado dieciséis bis (nuevo).

Dieciséis bis Se adiciona un nuevo apartado 3 del artículo 704, con la siguiente redacción:

3. En los casos de que la entrega de la posesión tuviese como causa la resolución del contrato de arriendo por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador y la vivienda fuese la habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, no regirá lo previsto en el apartado 1, y el plazo de desalojo será el que previamente se hubiese fijado al tramitarse el juicio correspondiente, sin prórroga alguna.

Sin embargo, por motivos humanitarios, podrá el demandado, o un tercero en su nombre, solicitar la suspensión del lanzamiento señalado. De estimarlo el Juez, otorgará la suspensión y señalará día y hora de lanzamiento para antes del mes siguiente de la fecha del lanzamiento suspendido y notificando de inmediato la resolución procedente a la Administración Municipal de la población para que tome las medidas oportunas de asistencia al ejecutado como consecuencia de la situación creada.

La suspensión podrá interesarse y acordarse en cualquier momento desde la firmeza de la sentencia hasta el mismo momento del lanzamiento. No se concederá ninguna otra prórroga.

El Juez de oficio y por los mismos motivos podrá acordar la suspensión cumpliendo los anteriores requisitos.

Se presumirá que los convivientes en la vivienda tienen relación de dependencia con el demandado y la ejecución les alcanzará sin necesidad de notificación expresa a los mismos.

Sin perjuicio de la obligación de abonar la deuda vencida en que se fundamente la demanda de desahucio, será requisito para conceder la prórroga que se abone o consigne el importe de una mensualidad de renta, sin que en ningún caso constituya novación o rehabilitación del contrato.»

### JUSTIFICACIÓN

No aplicar en carácter general lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 704, por contradecir el espíritu de reforma y los artículos 437, 440.3, 548 y 549 del proyecto.

Sin embargo por razones de humanidad cabría una sola prórroga de un mes pero con el requisito como mínimo del abono de la mensualidad, y en todo caso confiar a la Administración Pública la asistencia del desahuciado en nombre de toda la ciudadanía, liberando al arrendador de ser el único perjudicado.

---

### ENMIENDA NÚM. 69

#### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado dieciocho bis al artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo segundo. Apartado dieciocho bis (nuevo).

Se añade un nuevo artículo 818 bis con la siguiente redacción:

Artículo 818 bis. Procedimiento monitorio especial en los supuestos de resolución extrajudicial de pleno derecho del contrato de arrendamiento de fincas urbanas por falta de pago de rentas o cantidades debidas.

1. a) El procedimiento se iniciará mediante la formulación de un requerimiento del arrendador dirigido al arrendatario reclamando el pago del importe de la deuda vencida en méritos del contrato de arrendamiento de finca que identifique, con la advertencia que de no satisfacerla antes del plazo de veinte días, se instará la ejecución ante el Tribunal.

b) El requirente podrá anunciar que si dicho importe no se satisficiera dentro del plazo fijado, la ejecución que se inste comprenderá asimismo la resolución del contrato de arrendamiento y el correspondiente lanzamiento, salvo el caso que se hubiese devuelto la posesión.

c) Si se hubieran producido las circunstancias que comportan la expiración del plazo de duración del contrato, el requerimiento se ceñirá a que acepte el arrendatario la resolución del contrato y conminarlo al desalojo dentro del plazo de veinte días, y que de lo contrario la ejecución que se inste ante el Tribunal, comprenderá el lanzamiento, sin perjuicio de exigir lo previsto en la letra d) siguiente.

d) En todos los casos anteriores también podrá exigir el arrendador el cumplimiento de las obligaciones de pago que vayan venciendo hasta cubrir el importe total, hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca.

e) El arrendador podrá asimismo manifestarle en el requerimiento que la oposición deberá formularla mediante demanda con Abogado y Procurador, y en el supuesto de reclamación de rentas o deudas vencidas, haber pagado, depositado o consignado en cualquiera de las formas previstas en la Ley los importes reclamados y en su caso los importes correspondientes a los plazos de pago de la renta vencida en el momento de formular la demanda.

También podrá advertirse que solamente podrá alegar y probar la falsedad del requerimiento, haber pagado o depositado el importe debido, por el propio arrendatario o por un tercero o avalista, significándole que no se imputará como cumplimiento de pago el importe depositado como fianza legal de los apartados 1 al 4 inclusive, del artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre.

En los casos de expiración de plazo se le podrá advertir además que podrá alegar y demostrar la vigencia del contrato de arrendamiento.

f) En todos los casos anteriores se advertirá al requerido, que la ejecución interesada y acordada, se llevará a cabo, si no formula demanda de oposición en forma dentro del plazo que el organismo judicial le conceda, o de hacerlo fuese desestimada.

g) El requerimiento para que tenga validez, podrá dirigirse al arrendatario a los domicilios que a efectos de actos de comunicación se relacionan en el apartado 3 del artículo 155 y en su caso el último párrafo del artículo 164 y podrá tramitarse a través de Notario, Procurador, servicio de correos y telégrafos oficial, a través del Juzgado de acuerdo con el artículo 814 de la Ley o bien mediante demanda de conciliación, o, personalmente por el arrendador precisando en este caso el acuse de recibo del arrendatario o conviviente.

2. a) Transcurridos los plazos concedidos sin que se hayan satisfecho las cantidades reclamadas o bien, en su caso, procedido a la devolución de la posesión de la vivienda o local, el arrendador podrá presentar demanda sucinta ante el Tribunal, con Abogado y Procurador a la que acompañará copia del contenido del requerimiento y acreditación de haberse efectuado, junto con el contrato de arrendamiento si lo hubiere y demás documentos que la Ley exige, solicitando el despacho de la ejecución de las cantidades exigidas en el

requerimiento, y en su caso la resolución del contrato de arrendamiento o ratificación de la resolución de pleno derecho para los locales de negocio, conforme el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con el correspondiente lanzamiento en ambos casos, más intereses y costas.

Dentro de los tres días de haberse presentado la demanda se dictará resolución o decreto sobre su admisión y de admitirla, se acordará en la misma con carácter provisional el despacho de la ejecución interesada y en su caso la resolución del contrato de arrendamiento o la ratificación de la resolución de pleno derecho cuando el contrato afecte a un local de negocio de conformidad con el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, señalando día y hora de lanzamiento en su caso para dentro de un plazo no superior a un mes a contar de la fecha de presentación de la demanda, procediéndose a la ejecución y lanzamiento directo en el día y hora señalado, sin necesidad de nueva notificación. Dicha resolución quedará elevada a definitiva sin más trámites, si dentro del plazo de ocho días no formula oposición en forma o ésta sea desestimada. Se le apercibirá asimismo que para que sea admitida la oposición, deberá formularla mediante demanda con Abogado y Procurador, haber cumplido con las obligaciones de pago reclamadas o vencidas en el momento de presentarla o depositadas o consignadas cautelarmente por el propio interesado o un tercero, y que sólo podrá alegar y probar la falsedad del requerimiento y que la satisfacción de pago se ha efectuado antes del plazo límite fijado en el requerimiento. Cualquier alegación de plus petición deberá formalizarse en juicio verbal independiente.

La resolución de admisión que comprenderá el contenido del acuerdo anterior se notificará al arrendatario. A tal efecto se considerará efectuada la notificación si se cumplen los requisitos que para los procesos de desahucios establece el apartado 3 del artículo 155 y en su caso el último párrafo del artículo 164.

b) Presentada en forma la demanda de oposición y admitida se tramitará en juicio verbal cualquiera que fuese la cuantía y se señalará día y hora del juicio para dentro de cinco días, notificándolo a las partes.

Sólo se suspenderá la ejecución y en su caso el lanzamiento en las circunstancias de haberse estimado la demanda, o formulado recurso de apelación cumpliendo lo previsto en el apartado 2 del artículo 449 de la Ley.

En este último caso, si el ejecutante interesase la ejecución provisional y una vez ésta despachada, no será admitida oposición siempre y cuando el ejecutante ofreciese como garantía de resarcimiento de daños y perjuicios para el supuesto de una sentencia revocatoria, la finca objeto del desahucio u otra de similar o de superior valor, propia o de un tercero, libre de cargas importantes que pudieran desnaturalizar la garantía. Cuando procediese dicho ofrecimiento el organismo judicial dispondrá la anotación preventiva correspon-

diente en el Registro de la Propiedad, que sólo se cancelará cuando hubiera desaparecido la causa que lo ocasionase. Contra la resolución no admitiendo dicha oposición no cabrá recurso alguno, salvo el de reposición.

3. En cuanto a gastos y costas se seguirá lo siguiente: En cuanto a la formulación del requerimiento previo los gastos que se hayan ocasionado para su tramitación, incluso si el requirente al redactarlo hubiese contado con el concurso de Abogado, irán a cargo del arrendatario, aun en el supuesto de haberse cumplimentado a su tiempo pudiendo exigirlos con la debida justificación acumulándolos desglosados en el mismo recibo de una mensualidad o periodo de pago posterior. Las demás costas que hasta la sentencia se produjesen, irán a cargo del arrendatario, salvo que se estimase la demanda de oposición en cuyo caso serán a cargo del arrendador.

4. Cuando las obligaciones de pago derivadas del contrato de arrendamiento estuviesen avaladas por fianza solidaria voluntaria podrá dirigirse un requerimiento al avalista para que hiciese efectiva la cantidad reclamada antes de finalizar el plazo del requerimiento concedido al deudor señalado en el apartado 1. Cualquier pago hecho por el avalista con posterioridad a dicho plazo, sólo liberará al arrendatario de las obligaciones que alcancen el pago avalado pero no rehabilitará el contrato.

5. El procedimiento previsto en este artículo podrá utilizarse en los casos en que la ocupación de vivienda o local fuesen a título de precario debiendo quedar excluido todo lo que haga referencia a la reclamación de pago, salvo las costas.

La competencia del presente procedimiento corresponde a los Juzgados de Primera Instancia del territorio donde radique la finca.»

### JUSTIFICACIÓN

a) Dado el éxito del proceso monitorio, varios tratadistas y juristas han sugerido que se adapte a los arrendamientos urbanos y rústicos. Es una opción alternativa al juicio de desahucio ordinario, de la misma manera que para exigir la tutela judicial efectiva sobre una misma cuestión la Ley arbitra diferentes procedimientos.

b) Como ventajas para el arrendador, se establece un requerimiento previo que no necesita forzosamente abogado y que el trámite total es sustancialmente breve. En el mismo se advierte al arrendatario de los detalles del procedimiento y dada la evidencia de las consecuencias, de sobras conocidas, del impago de rentas y de expiración de plazo, podrá discernir si le interesa o no formular oposición con los gastos, consecuencias e incomodidades que conlleva. En la inmensa mayoría de los casos no se producirá oposición lógicamente.

Sólo excepcionalmente cuando tenga razones legales para oponerse, podrá hacer uso de una demanda que como instrumento de garantía de sus derechos, podrá efectuar contra la ejecución decretada.

c) Se prevé la acción para tres casos concretos. Primero reclamación simple de cantidad debida, sin resolución de contrato. Segundo, reclamación de cantidad y resolución de contrato para las viviendas y ratificación de resolución para los locales de negocio de pleno derecho, conforme el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, todos ellos con el consiguiente lanzamiento. Tercero, recuperación de la posesión por expiración de plazo de duración del contrato.

Las declaraciones iniciales del tribunal sólo tendrán carácter provisional, que se elevarán a definitivas sin más trámites, si no existe oposición o si ésta sea imperpetinente o desestimada.

d) En consecuencia, el ahorro procesal es evidente, ya que la mayoría de las veces, sólo con el único trámite de admisión y ejecución provisional y consiguiente notificación, el proceso habrá terminado, habida cuenta que el trámite de lanzamiento propiamente dicho casi nunca se ejecuta, ya que el afectado hace entrega de las llaves.

Sólo en los raros casos que se formule oposición habrá un juicio, que al fin y al cabo será de similares características al juicio verbal ordinario.

Se establece procedimiento de ejecución provisional para el caso de apelación, exigiendo la propia finca como garantía para el supuesto de revocación de la sentencia.

e) Hay que tener presente que el arrendatario precavido y de buena fe nunca se encontrará en situación de lanzamiento si utiliza el mecanismo de constituir el depósito de rentas previsto en el nuevo apartado 5 del artículo 22 propuesto de la proposición de ley.

Finalmente este procedimiento abarca asimismo los arrendamientos rústicos y las situaciones de precario.

### ENMIENDA NÚM. 70

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el artículo tercero del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo tercero.

Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal,

de modo que los apartados 3 y 4 quedan redactados del siguiente modo:

3. El establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los mencionados en el apartado anterior que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del inmueble, incluso cuando supongan la 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. 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 el apartado anterior.

(Resto igual).»

#### JUSTIFICACIÓN

Mantener el texto pero dejando claro en el texto que los equipos o sistemas tienen necesariamente un aprovechamiento privativo y de esa forma se adoptarán los acuerdos en la forma prevista.

#### ENMIENDA NÚM. 71

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar una nueva disposición adicional al referido texto.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva).

Las Administraciones públicas, en el marco de las respectivas competencias, fomentarán la renovación de las instalaciones eléctricas en el ámbito doméstico, mediante las disposiciones legales pertinentes de obligado cumplimiento, como instrumento de ahorro y eficiencia energética. Con este objetivo, el Gobierno dispondrá de un fondo económico, gestionado por las Comunidades Autónomas, para sufragar la inspección de dichas instalaciones a cargo de entidades cualificadas, en ocasión de la transmisión de inmuebles o arrendamiento de los mismos y, en su caso, si fuera necesari-

rio, la realización de las modificaciones necesarias para adecuar dichas instalaciones a la normativa vigente.»

#### JUSTIFICACIÓN

A fin de proceder a una renovación pausada pero constante del envejecido parque de instalaciones eléctricas, es necesario promover por parte de las Administraciones públicas, desde sus competencias, medidas para obtener importantes ahorros energéticos y un consumo más eficiente en el ámbito doméstico.

#### ENMIENDA NÚM. 72

##### FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán  
(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar una nueva disposición adicional al referido texto.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva).

Las Administraciones públicas, en la esfera de sus respectivas competencias, adoptarán medidas para garantizar la eficiencia hídrica de los edificios. Estas medidas incluirán la incorporación de mecanismos o dispositivos reguladores de caudal, que permitan la elección de diferentes tipos de suministro y la aplicación de diferentes tipos de tarificación.

Para ello establecerán medidas vinculantes para nuevos edificios y para las redes públicas y privadas, así como para la incorporación gradual de estas medidas en los edificios y redes ya existentes.»

#### JUSTIFICACIÓN

La Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo y al Consejo, de 18 de julio de 2007, «Afrontar el desafío de la escasez de agua y la sequía en la Unión Europea», marca, entre otros objetivos, el fomento de las tecnologías y prácticas de eficiencia hídrica, lo que produciría el ahorro de hasta un 30 por ciento del volumen del agua consumida en los edificios y evitar los escapes de la red pública de abastecimiento de agua que en algunos casos pueden ser superiores al 50 por ciento. Para ello la Comisión marca el camino a seguir: «incluir los criterios de eficiencia hídrica en las normas de eficiencia de los edificios al armonizar las evaluaciones del ciclo de vida y las declaraciones medioambientales de los productos», y «fomentar la adopción de

eficiencias vinculantes para nuevos edificios y para las redes públicas y privadas».

El Comité Económico y Social Europeo, aprobó el pasado 29 de mayo de 2008 un Dictamen en el que se pronuncia en términos similares. Así como a favor de los contadores inteligentes y la facturación adaptada, con lo que los abonados podrían escoger una fórmula que correspondiese a su situación, con vistas al ahorro.

---

### ENMIENDA NÚM. 73

**FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar una nueva disposición adicional al referido texto.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva).

El Gobierno, en el plazo de seis meses de la aprobación de la presente Ley Orgánica, presentará ante las Cortes Generales un Proyecto de Ley por el que se cree el Fondo de ayudas destinadas a subvenir el impago de las rentas del alquiler de vivienda habitual para personas en situación de alta vulnerabilidad social y víctimas

de acoso inmobiliario. Dicho Proyecto de Ley deberá contemplar:

a) Los mecanismos para que el Fondo haga frente a las cantidades adeudadas, así como las necesarias para el pago de períodos siguientes, cuando los beneficiarios se encuentren en situación de necesidad, así como la regulación de los requisitos y condicionamientos económicos y su acreditación para acceder a las ayudas. El Proyecto de Ley deberá contemplar la especial urgencia de los supuestos en que, estando incursos en procesos de desahucio, no se disponga de recursos suficientes para satisfacer el pago de las rentas del alquiler.

b) El sistema y requisitos de devolución de las cantidades anticipadas por el Fondo una vez que los beneficiarios superen la situación de necesidad que motivó la percepción de las ayudas.

c) La concesión de un crédito extraordinario para la dotación económica del Fondo en el presente período presupuestario.

Los Presupuestos Generales del Estado incluirán anualmente una partida económica destinada a la dotación del Fondo para dar efectivo cumplimiento a su cometido.»

### JUSTIFICACIÓN

De conformidad con la proposición de ley presentada por este Grupo Parlamentario.





Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 902 365 303. <http://www.boe.es>

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**

