



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

IX LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

22 de octubre de 2010

Núm. 279-1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000251 Proposición de Ley relativa a la reforma de la Ley 29/1994, de 24 de diciembre, de Arrendamientos urbanos, en materia de subrogación.

Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

122/000251

Autor: Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

Proposición de Ley relativa a la reforma de la Ley 29/1994, de 24 de diciembre, de Arrendamientos urbanos, en materia de subrogación.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo, se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 19 de octubre de 2010.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 124 y siguientes del vigente Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente Proposición de Ley, relativa a la reforma de la Ley 29/1994, de 24 de diciembre, de Arrendamientos urbanos, en materia de subrogación.

Palacio del Congreso de los Diputados, 4 de octubre de 2010.—**María Soraya Sáenz de Santamaría Antón**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

Exposición de motivos

La actual Ley 29/1994, de 24 de diciembre de Arrendamientos Urbanos (LAU), que sustituyó al texto Refundido aprobado por Decreto 4104/1964, modificado por el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril (el conocido como decreto Boyer), establece un nuevo régimen en materia de subrogación arrendaticia con objeto de promover el mercado del alquiler de viviendas, muy afectado por un sistema que primaba los derechos del arrendatario frente a los del arrendador.

En concreto, la actual Ley ha optado por la supresión total de la subrogación ínter vivos, excepción hecha de la derivada de resolución judicial en procesos matrimoniales, y por la supresión gradual de los derechos de subrogación mortis causa que el texto de 1964

reconocía, garantizando el principio general de conservar al arrendatario actual y a su cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada hasta su fallecimiento.

No obstante, la nueva regulación ha endurecido las exigencias para que sea efectiva esta subrogación mortis causa, al establecer el artículo 16.3 de la LAU que el arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario, el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción y de la identidad del subrogado indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo en su caso un principio de prueba sobre los requisitos legales que ha de cumplir para subrogarse. Es decir, a diferencia de la regulación anterior en la que era el arrendador sobre quien recaía la obligación de comprobar si había o no intención de ejercitar la subrogación, ahora es el titular de este derecho quien deberá realizar todos los trámites necesarios para hacerlo efectivo.

Este cambio, que tiene sentido desde un punto de vista de lógica jurídica, en la medida en que ha de ser el titular del derecho quien debe decidir si lo ejercita o no, en la práctica está dejando desprotegidos a un gran número de personas que confiadas en su derecho, se están viendo perjudicadas al cambiar las condiciones en que han de hacerlo. En concreto se están produciendo casos de viudos y viudas que al desconocer el cambio legal pierden su derecho de subrogación por no dirigirse al arrendador en el plazo de tres meses tal como establece el citado artículo 16.3.

Como vemos, la diferencia fundamental entre ambas regulaciones, no está tanto en el contenido del derecho sino en las condiciones para su ejercicio, ya que en la LAU de 1964 existía idéntica obligación de notificar el fallecimiento del arrendatario y el interés por solicitar la subrogación en el plazo de noventa días, pero en caso de no hacerlo, según su artículo 58.4, no se producía automáticamente la resolución del contrato, sino que el arrendador debía requerir a los ocupantes de la vivienda para que se le comunicase la subrogación del beneficiario bajo apercibimiento de que en caso contrario, transcurridos treinta días tendría lugar la resolución del contrato.

Como parece evidente que en la mayoría de los casos en los que se están produciendo la pérdida del derecho de subrogación, no es tanto por desinterés o dejación como por desconocimiento del cambio legal, consideramos necesario modificar la actual redacción del artículo

16.3 para evitar injusticias y la desprotección a que se ven avocados gran número de personas, con objeto de restablecer el sistema anterior, sin duda más garantista de los derechos de todas las partes.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso presenta la siguiente

Proposición de Ley

Artículo único.

El apartado 3 del artículo 16 de la Ley 29/1994, de 24 de diciembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado como sigue:

3. «La subrogación deberá notificarse fehacientemente al arrendador dentro de los tres meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

Si el arrendador no recibiese en tiempo tal notificación, podrá requerir a los ocupantes de la vivienda para que se le comunique la subrogación del beneficiario bajo apercibimiento de que se tendrá por resuelto el contrato de arrendamiento si en el plazo de un mes no recibe tal notificación por escrito con certificado registral de defunción y la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo en su caso un principio de prueba de los requisitos legales para subrogarse. El arrendamiento se extinguirá si en el referido plazo, el arrendador no recibiera la indicada notificación.

Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción mediante notificación por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses».

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

Disposición final primera.

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

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**

