



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

IX LEGISLATURA

Serie II:
PROYECTOS DE LEY

22 de septiembre de 2009

Núm. 19 (c)
(Cong. Diputados, Serie A, núm. 32
Núm. exp. 121/000031)

PROYECTO DE LEY

621/000019 De medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

ENMIENDAS

621/000019

PRESIDENCIA DEL SENADO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 191 del Reglamento del Senado, se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES de las **enmiendas** presentadas al Proyecto de Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

Palacio del Senado, 18 de septiembre de 2009.—P. D., **Manuel Cavero Gómez**, Letrado Mayor del Senado.

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 13 enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

Palacio del Senado, 17 de septiembre de 2009.—El Portavoz, **Pío García-Escudero Márquez**.

ENMIENDA NÚM. 1 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento

del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Primero**.

ENMIENDA

De modificación.

Al artículo primero.

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.»

JUSTIFICACIÓN

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. 2 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Uno.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone modificar el apartado Uno 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. 3 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Dos.**

ENMIENDA

De modificación.

Al artículo segundo, apartado Dos.

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. 4
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Nueve.**

ENMIENDA

De modificación.

Al artículo segundo, apartado Nueve.

Se propone modificar el apartado Nueve del artículo Segundo del Proyecto de Ley, que modifica la regla 9.^a del artículo 251 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá el siguiente texto:

«9.^a 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. Cierto 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. 5
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento

del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Once.**

ENMIENDA

De modificación.

Al artículo Segundo, apartado Once.

Se propone modificar el apartado Once 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 arbitrio 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 entendido, 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. 6
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Doce.**

ENMIENDA

De modificación.

Al artículo Segundo, apartado Doce.

Se propone modificar el apartado Doce 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. 7
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Trece.**

ENMIENDA

De modificación.

Al artículo Segundo, apartado Trece.

Se propone modificar el apartado Trece del artículo Segundo del Proyecto de Ley, que modifica al apartado 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 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. 8
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Dieciséis.**

ENMIENDA

De modificación.

Al artículo Segundo, apartado Dieciséis.

Se propone modificar el apartado Dieciséis 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. 9 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Diecisiete.**

ENMIENDA

De modificación.

Al artículo Segundo, apartado Diecisiete.

Se propone modificar el apartado Diecisiete 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. 10 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento

del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Dieciocho.**

ENMIENDA

De modificación.

Al artículo Segundo, apartado Dieciocho.

Se propone modificar el apartado Dieciocho 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. 11 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Apartado nuevo.

Se propone añadir un nuevo apartado Veinte al artículo Segundo del 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. 12
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Tercero**.

ENMIENDA

De modificación.

Al artículo Tercero.

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 autorizarseles 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 efi-

ciencia 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. 13
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

ENMIENDA

De adición.

El texto que se propone quedará como sigue:

«Disposición adicional tercera. 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 Registro, 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.

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 22 enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

Palacio del Senado, 17 de septiembre de 2009.—El Portavoz, **Ramón Aleu i Jornet**.

ENMIENDA NÚM. 14
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Primero**.

ENMIENDA

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 incremen-

tar la renta hasta un máximo de un 20% 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 pre-

cisa 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.

JUSTIFICACIÓN

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.

ENMIENDA NÚM. 15
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Primero.**

ENMIENDA

De sustitución.

Se sustituye el redactado del punto 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. 16
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Dos.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el redactado del punto 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. 17 Del Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Dos.**

ENMIENDA

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:

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.

JUSTIFICACIÓN

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. 18 Del Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Cinco.**

ENMIENDA

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 hallarse 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. 19 Del Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Seis.**

ENMIENDA

De modificación.

El punto 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. 20
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Siete.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado siete 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. 21
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Ocho.**

ENMIENDA

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. 22
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Once.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el punto 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. 23
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Once.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el último inciso del apartado once del artículo segundo.

JUSTIFICACIÓN

El último inciso de este apartado permite que el demandante se pueda interesar en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento, sin necesidad de la demanda ejecutiva. Consideramos que no hay motivos que justifiquen 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. 24
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Doce.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el punto 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. 25
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Trece.**

ENMIENDA

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.

JUSTIFICACIÓN

Este artículo en su redacción vigente acumula varias citas en una. No es prudente aumentar más citas 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. 26 Del Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Catorce.**

ENMIENDA

De modificación.

El segundo párrafo del punto 1 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.

JUSTIFICACIÓN

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. 27 Del Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Diecisiete.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime al apartado diecisiete del artículo segundo.

JUSTIFICACIÓN

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. 28 Del Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Diecinueve.**

ENMIENDA

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. 29 Del Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado al artículo segundo.

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. 30 Del Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado nuevo al artículo segundo.

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:

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. 31
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Tercero**.

ENMIENDA

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.

ENMIENDA NÚM. 32
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

ENMIENDA

De adición.

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.

JUSTIFICACIÓN

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 política 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% al 75%), 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. 33
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

ENMIENDA

De adición.

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.², e incluirá un indicador de emisiones de CO₂ 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.².

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.², 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.², 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 m² 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 alquila-

dos, 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 sistema 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.

JUSTIFICACIÓN

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. 34
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

ENMIENDA

De adición.

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.

JUSTIFICACIÓN

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. 35
Del Grupo Parlamentario Entesa
Catalana de Progrés (GPECP)

El Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés (GPECP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

ENMIENDA

De adición.

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

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.

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 6 enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

Palacio del Senado, 17 de septiembre de 2009.—El Portavoz, **Jordi Vilajoana i Rovira**.

ENMIENDA NÚM. 36 Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Primero con la adición de un nuevo apartado, numerando el actual contenido del artículo como apartado Uno**

ENMIENDA

De modificación.

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; garan-

tizar 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. 37
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i
Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Dos.**

ENMIENDA

De modificación.

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. (...)

En el caso de existir requerimiento de pago, el gasto devengado para su tramitación, será a cargo del arrendatario y que en el caso de haberse satisfecho podrá el arrendador recobrarlo, acumulando su importe desglosado y debidamente justificado al recibo de la renta de una mensualidad o periodo de pago posterior.

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

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. En cualquier momento de la vigencia del contrato de finca urbana y notificándolo por cualquier medio que conste su recepción al arrendador o a 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 aquellos puedan 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 sólo 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. 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 el principio de que los gastos debe aboanarlos el que incumple originariamente con el pago.

Ante el criterio discordante de los tribunales y a beneficio de la seguridad jurídica, debe fijarse definitivamente el cómputo de la primera enervación.

En relación al nuevo apartado 5, este depósito voluntario en todo momento, tiene para el arrendatario, entre otros, los siguientes efectos:

1. Tranquilidad de que, mientras el depósito sea suficiente no habrá desahucio por falta de pago, ni por ausencia, negación de cobro o por cualquier otro motivo.
2. Facilidad de hacer depósitos parciales en todo momento y poder constituir un ahorro específico en previsión de eventualidades.
3. Recibir ayuda específica para el pago del alquiler de un tercero o de una Institución Pública o privada mediante el simple mecanismo de cubrir el depósito.
4. Pactar con la Institución de Crédito donde se constituye el depósito la cobertura del mismo, aún en el supuesto de descubierto.
5. Evitar en su caso el incómodo trámite de una consignación judicial.

Para el arrendador reforzar la seguridad de cobro, manteniendo íntegros los demás derechos.

ENMIENDA NÚM. 38
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i
Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Tres. A los efectos de añadir un nuevo apartado tres.bis.**

ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

Artículo Segundo. Apartado Tres. bis (nuevo).

«Tres.bis. 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 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

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.

Asimismo, debe ponerse de manifiesto que la atribución de nuevas funciones a los Procuradores en esta materia se materializa en la Disposición Adicional duodécima, apartado tercero, de la Ley Orgánica 19/2003, que añade a la Ley de Enjuiciamiento Civil una nueva Disposición Adicional, la quinta, bajo el epígrafe «Medidas de agilización de determinados procedimientos civiles» y que, en su punto 4.º posibilita la práctica por los Procuradores de notificaciones, citaciones, emplazamientos y requerimientos por cualquiera de los medios admitidos con carácter general en la LEC.

En la justificación de aquella reforma se explicita que «resulta oportuno flexibilizar el régimen de los actos de comunicación, atribuyendo en estos procedimientos a los Procuradores la posibilidad de que practiquen notificaciones, citaciones, emplazamientos y requerimientos por cualquiera de los medios admitidos con carácter general por la LEC, siempre que quede constancia suficiente de que estos actos se han practicado efectivamente en la persona o en el domicilio del destinatario».

Aunque transcurridos casi seis años desde la citada reforma sin haberse puesto todavía en funcionamiento, resulta oportuno poner de manifiesto que en el ámbito de aplicación de la Disposición Adicional quinta de la LEC se encuentran los procedimientos de desahucios de finca

urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas y, en su caso, reclamaciones de estas rentas o cantidades cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio, posibilitando, ya, la realización de actos de comunicación por medio de los Procuradores acorde de conformidad con lo dispuesto en las leyes procesales y en consonancia con la presente enmienda.

ENMIENDA NÚM. 39 Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Ocho.**

ENMIENDA

De modificación.

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 gastos 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. 40 Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva.**

ENMIENDA

De adición.

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 necesario, 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. 41 Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

Disposición adicional. (nueva).

«Los contratos de arrendamiento de local de negocio a persona jurídica celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que contengan estipulaciones que no excluyan o que prevean la prórroga forzosa, en los términos que autorizaba el Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, y que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, tendrán una duración máxima de diez años a partir de la entrada en vigor de la misma».

JUSTIFICACIÓN

Las Disposiciones transitorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos trataron en su momento de determinar la ley aplicable a los contratos de arrendamientos celebrados con

anterioridad a la entrada en vigor de la misma, estableciendo un régimen que determinara la progresiva aplicación de las nuevas normas a todos los contratos y limitando el tiempo de duración de los contratos existentes, para terminar progresivamente con el régimen de prórroga forzosa que había establecido la anterior LAU 1964.

Para conseguir estas dos finalidades, las disposiciones transitorias en cuestión distinguen entre contratos de arrendamientos de viviendas y asimilados y contratos sobre locales de negocio y asimilados. Un segundo criterio consiste en establecer como fecha de especial trascendencia la entrada en vigor del Real-Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, vulgarmente conocido como «Decreto Boyer», que permitió la celebración de contratos de arrendamientos sin sujeción a la citada prórroga obligatoria.

La Disposición transitoria primera prevé que los contratos posteriores a esta fecha se sigan regiendo por lo dispuesto en el artículo 9 del Real-Decreto-ley 2/1985 y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y que, transcurrido su plazo de duración, si opera la tácita reconducción, queden sometidos a la nueva ley.

El problema se plantea con los arrendamientos celebrados con posterioridad al 9 de mayo de 1985, en los que, sin embargo, se hubiera estipulado o reconocido al arrendatario la prórroga obligatoria forzosa en los términos en que tal prórroga se contenía en la LAU de 1964. El tenor literal de esta Disposición permite entender que en el caso de que las partes hubieran pactado no excluir o aplicar al contrato la entonces vigente prórroga forzosa, deberían seguir sometidos a dicha prórroga en los términos previstos en la legislación derogada. Como la disposición transitoria remite al Decreto-ley y a la LAU de 1964, se interpreta que serán estas normas las que rijan el contrato mientras esté vigente y que la duración pactada del contrato no es sólo el plazo por las partes, sino también la prórroga forzosa que los contratantes hubieran previsto o no excluido.

Conforme a esta interpretación, estos contratos resultarían ser todavía, 14 años después de la nueva LAU, contratos sometidos al régimen de prórroga forzosa establecido en la Ley de 1964, sin régimen transitorio alguno de extinción de dicha prórroga.

En este sentido, diversas sentencias han considerado que, atendiendo el tenor literal de la disposición, estos contratos se tratan de supuestos excepcionales, de contratos que han quedado «aislados». La doctrina es abrumadoramente crítica con la norma, dudando de la naturaleza de verdadera y propia norma transitoria, en la medida en que se limitaría a conservar, en su tenor literal, el régimen legal preexistente.

Para solventar esta situación, de resultados totalmente ilógicos e injustos a que ha conducido la interpretación literal de la Disposición transitoria primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos, resulta necesaria su modificación para someterlos a un régimen de extinción suficientemente prolongado.

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 3 enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

Palacio del Senado, 4 de septiembre de 2009.—La Portavoz, **María del Carmen Silva Rego**.

ENMIENDA NÚM. 42
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Dos.**

ENMIENDA

De modificación.

Modificación de la Ley 1/200, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se modifica el apartado dos del artículo segundo, dando nueva redacción al párrafo primero del apartado 4 del artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que queda como sigue:

«4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el Secretario judicial 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. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

(...).»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 43
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Segundo. Dieciocho.**

ENMIENDA

De modificación.

El apartado dieciocho, por el que se modifica el apartado 4 del artículo 703, queda redactado como sigue:

«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, se entregare la posesión efectiva al demandante, acreditándolo el arrendador ante el Secretario Judicial encargado de la ejecución, se dictará decreto declarando ejecutada la sentencia 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

Adecuación al nuevo modelo de Oficina Judicial.

ENMIENDA NÚM. 44
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva.**

ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva Disposición Transitoria, que queda redactada como sigue:

Disposición transitoria

Las nuevas atribuciones de competencia al secretario judicial recogidas en el artículo segundo de esta Ley, no se harán efectivas hasta la entrada en vigor de la Ley XX/2009, de reforma de la Legislación Procesal para la Implantación de la Nueva Oficina Judicial.

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ÍNDICE

Artículo	Enmendante	Número de Enmienda
Artículo Primero	GP Popular en el Senado (GPP)	1
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	14
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	15
	GP Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU)	36
Artículo Segundo	GP Popular en el Senado (GPP)	2
	GP Popular en el Senado (GPP)	3
	GP Popular en el Senado (GPP)	4
	GP Popular en el Senado (GPP)	5
	GP Popular en el Senado (GPP)	6
	GP Popular en el Senado (GPP)	7
	GP Popular en el Senado (GPP)	8
	GP Popular en el Senado (GPP)	9
	GP Popular en el Senado (GPP)	10
	GP Popular en el Senado (GPP)	11
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	16
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	17
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	18
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	19
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	20
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	21
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	22
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	23
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	24
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	25
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	26
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	27
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	28
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	29
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	30
	GP Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU)	37
	GP Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU)	38
	GP Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU)	39
	GP Socialista (GPS)	42
	GP Socialista (GPS)	43
Artículo Tercero	GP Popular en el Senado (GPP)	12
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	31
Disposición adicional nueva	GP Popular en el Senado (GPP)	13
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	32
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	33
	GP Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU)	40
	GP Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU)	41
Disposición transitoria nueva	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	34
	GP Entesa Catalana de Progrés (GPECP)	35
	GP Socialista (GPS)	44

Edita: © SENADO. Plaza de la Marina Española, s/n. 28071. Madrid.
Teléf.: 91 538-13-76/13-38. Fax 91 538-10-20. <http://www.senado.es>.

E-mail: dep.publicaciones@senado.es.

Imprime: ALCAÑIZ-FRESNO´S - SAN CRISTÓBAL UTE
C/ Cromo, n.º 14 a 20. Polígono Industrial San Cristóbal
Teléf.: 983 21 31 41 - 47012 Valladolid

af@alcanizfresnos.com.

Depósito legal: M. 12.580 - 1961