

BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

I LEGISLATURA

Serie D: INTERPELACIONES,
MOCIONES Y PROPOSICIONES
NO DE LEY

11 de octubre de 1979

Núm. 155-I

PROPOSICION NO DE LEY

Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

Presentada por el Grupo Parlamentario Coalición Democrática.

PRESIDENCIA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

La Mesa del Congreso de los Diputados, en su reunión del día de hoy, acordó, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 139 del Reglamento, publicar la proposición no de ley presentada por el Grupo Parlamentario Coalición Democrática, relativa a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos que, a petición del citado Grupo, deberá tramitarse ante el Pleno de la Cámara.

Los señores Diputados y los Grupos Parlamentarios disponen de un plazo de quince días hábiles que expira el 30 de octubre de 1979, para presentar enmiendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 25 de septiembre de 1979.—El Presidente del Congreso de los Diputados, **Landelino Lavilla Alsina**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados:

El Grupo Parlamentario de Coalición Democrática, al amparo de los artículos 138 y siguientes del vigente Reglamento provisional del Congreso de los Diputados, presenta la siguiente moción sobre nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

El actual Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, tiene sus

principales antecedentes en el Real Decreto de 21 de junio de 1920, que consagra un régimen especial para la regulación de los arrendamientos de viviendas, derogatorio del común establecido por el Código Civil, el Decreto de 29 de diciembre de 1931, que consagra definitivamente la prórroga forzosa, la Ley de Bases de 1946 y la Ley de Bases de 1955, desarrollada por el texto articulado que fue sancionado por Decreto de 13 de abril de 1956.

Como vemos, la problemática de los arrendamientos urbanos ha sido objeto de abundante legislación, hecho que obviamente no ha logrado resolver el problema de la escasez de viviendas para alquiler, que, por su importancia social y fuerte repercusión inflacionista, justifica un replanteamiento de la vigente legislación en base a la experiencia adquirida.

Tradicionalmente, esta legislación ha intentado atajar la especulación debida a la escasez de viviendas, limitando la revisión de las rentas, atacando el principio de mantenimiento de la equivalencia entre las prestaciones de arrendatario y arrendador; principio que debía imperar por tratarse de pactos onerosos y de tracto sucesivo. Como resultado de estas medidas, se han mantenido unas rentas políticas, a cargo del arrendador y no del Estado, que, co-

mo consecuencia, han implicado la desincentivación de la construcción de viviendas para alquiler, la obsolescencia prematura de nuestro patrimonio inmobiliario por falta de conservación, la especulación con las pocas viviendas de alquiler que se ofrecen en el mercado, señalándose desproporcionadas rentas originarias.

Consideramos que las soluciones eficaces van por otro camino; se debe neutralizar la especulación, que pudiera producirse por la escasez de viviendas, mediante la limitación de rentas originarias, basadas en módulos racionales y equitativos, y debe incentivarse el aumento de la oferta de viviendas para alquiler, garantizando el mantenimiento de la equivalencia de prestaciones entre arrendatario y arrendador, revisándose situaciones anteriores injustas y propiciando la conservación de nuestro patrimonio inmobiliario.

Por todo ello se presenta la siguiente moción:

Que el Gobierno envíe a las Cortes, en el plazo de seis meses, un proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, que, derogando la legislación vigente sobre esta materia, respete los siguientes criterios:

1.º Se reconoce el fin social de la vivienda, hecho que justifica la no sumisión de sus contratos de arrendamiento a las disposiciones de Derecho común. Los arrendamientos urbanos deben regirse por un régimen especial, que limite las facultades dominicales de los propietarios y reconozca el tradicional derecho de prórroga forzosa a favor del arrendatario.

2.º Debe neutralizarse todo tipo de especulación que se base en la escasez de viviendas de alquiler, para la cual se limitará la cuantía de la renta originaria y se incentivará su construcción mediante:

a). La declaración temporal de los inmuebles alquilados como exentos en el Impuesto sobre el Patrimonio.

b) La garantía de la equivalencia entre las prestaciones de arrendatario y arrendador, permitiendo para todos los

contratos, y a partir de la promulgación de la ley, la actualización de la renta en base a un índice fiable.

c) Restringiendo las actuales posibilidades de subrogación contractual, con el fin de dar mayor liquidez a las inversiones realizadas.

3.º Para mantener el equilibrio entre las prestaciones y proteger el patrimonio urbano, se permitirá una repercusión en la renta, por las obras realizadas, adecuada al coste real del dinero y se facilitarán créditos a largo plazo destinados a realizarlas.

4.º Es necesario establecer un sistema de actualización de las rentas correspondientes a los contratos pactados con anterioridad al 1 de enero de 1965, este sistema tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Como módulos: la renta originaria y su devaluación, la antigüedad de las viviendas y las inversiones realizadas para su conservación en relación con las fechas de las mismas.

b) La necesidad de que el Estado establezca un sistema de subvenciones equitativo, con el fin de neutralizar las repercusiones negativas que esta actualización pueda representar sobre la renta de los pensionistas.

c) Dado el deficiente estado de conservación y actualización de la generalidad de estas viviendas, se establecerán medidas de obligado cumplimiento para paliar estas deficiencias y se incentivarán las inversiones realizadas con esta finalidad mediante la concesión de créditos especiales, utilizándose con este fin el capital correspondiente a las fianzas, que podrá ser incrementado.

5.º La notable difusión en toda Europa occidental del "Leasing" inmobiliario, aconseja la regulación de esta figura contractual en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

Madrid, 17 de septiembre de 1979. — El portavoz del Grupo Parlamentario de Coalición Democrática, Manuel Fraga Iribarne.

SUCESORES DE RIVADENEYRA, S. A.

Paseo de Onésimo Redondo, 36

Teléfono 247-23-00. Madrid (8)

Depósito legal: M. 12.530 - 1961

Imprime: RIVADENEYRA, S. A.-MADRID