



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

X LEGISLATURA

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 11

I. INICIATIVAS LEGISLATIVAS

PROYECTOS Y PROPOSICIONES DE LEY

**Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
(621/000027)**

(Cong. Diputados, Serie A, núm. 21
Núm. exp. 121/000021)

ENMIENDAS

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan 17 enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 1 de abril de 2013.—**Jesús Enrique Iglesias Fernández y José Manuel Mariscal Cifuentes.**

ENMIENDA NÚM. 1

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo primero. Tres.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado 2 del artículo 7 de la Ley 29/1994 modificado en el apartado tres del artículo único.

MOTIVACIÓN

El Proyecto de Ley añade al artículo 7 de la Ley 29/1994 un apartado en el que se indica que, para que los arrendamientos sobre fincas urbanas surtan efectos frente a terceros que hayan inscrito su derecho, deben inscribirse en el registro de la propiedad.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 12

No se establece como obligación pero es determinante en aspectos muy importantes, como el supuesto de enajenación de la finca arrendada, los casos de resolución del derecho del arrendador sobre la misma o las garantías de duración del contrato y su prórroga, y que afectan directamente sobre el derecho del arrendatario a continuar en la vivienda.

Hay que advertir además que, en un momento de recesión económica como éste, se encarecería el producto del alquiler y ello generaría una retracción de los inquilinos a la vista de esos sobrecostes.

ENMIENDA NÚM. 2

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo primero. Cuatro**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado cuatro del artículo primero.

MOTIVACIÓN

La reducción del tiempo de duración mínima del contrato de 5 a 3 años no crea una situación de estabilidad ni de seguridad en el arrendatario. A esta situación contribuye aún más lo dispuesto en la modificación del apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994 al establecer que, aunque no exista previsión alguna en el contrato, no procederá prórroga obligatoria si con dos meses de antelación a la fecha de finalización de cualquiera de las anualidades posteriores al primer año, el arrendador comunica al arrendatario la necesidad de vivienda permanente para sí o para las personas indicadas.

El nuevo apartado 4 del artículo 9 vuelve a la problemática que genera la inscripción registral de los contratos. Además, no se garantiza el plazo mínimo de duración de los contratos regulados en este apartado, de manera que lo que se pretende es la aplicación de una solución que es la propia de la ley común (y no la de una ley especial como la 29/1994) sin que tenga sentido dicha disposición.

Entendemos que existe una merma en los derechos del arrendatario y, por tanto, se propone mantener el régimen actual.

ENMIENDA NÚM. 3

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo primero. Cinco**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado cinco del artículo primero.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 13

MOTIVACIÓN

Se reducen las prórrogas del contrato de las tres actualmente existentes a una, contribuyendo de nuevo a la inseguridad y falta de estabilidad del arrendatario. Evidentemente supone una merma en los derechos del arrendatario de forma que el tiempo máximo de duración del contrato pasa de 8 años a 4, situación que, por otra parte, no fomenta la opción por el alquiler frente a la propiedad por cuanto no garantiza de forma estable la necesidad de vivienda.

Además, de nuevo nos encontramos con la problemática que genera la inscripción registral de los contratos. En este caso no se garantiza la prórroga de los contratos a aquéllos que no se inscriban.

ENMIENDA NÚM. 4

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo primero. Siete.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado siete del artículo primero.

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría la falta de inscripción registral de los contratos. Se propone mantener la redacción actual del artículo 13 de la Ley 29/1994.

ENMIENDA NÚM. 5

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo primero. Ocho.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado ocho del artículo primero.

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría la falta de inscripción registral de los contratos.

Con la modificación que establece el Proyecto de Ley, el adquirente de una finca arrendada sólo tiene que respetar el contrato si el arrendamiento está inscrito en el Registro de la Propiedad, independientemente del tiempo por el que se haya suscrito.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 14

ENMIENDA NÚM. 6

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo primero. Doce.**

ENMIENDA

De modificación.

El apartado 1 del artículo 18 de la Ley 29/1994 modificado en el apartado doce del artículo primero, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

A partir del sexto año de duración del contrato la renta se actualizará en los términos pactados por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el párrafo anterior de este apartado.»

MOTIVACIÓN

En relación a la actualización de la renta se propone volver a la redacción actual del artículo 18 para proteger al inquilino frente a los abusos que puedan producirse. La parte más débil de la relación contractual es el arrendatario y debe disponer de un índice de referencia seguro, estable y objetivo.

ENMIENDA NÚM. 7

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo primero. Doce.**

ENMIENDA

De modificación.

El segundo párrafo del apartado 2 del artículo 18 de la Ley 29/1994 modificado en el apartado doce del artículo primero, queda redactado en los siguientes términos:

«Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente o bien la remitida por vía telemática a la dirección facilitada por el arrendatario.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con todas las reformas legislativas que están regulando el sistema más común de notificación, a la vez que más eficaz y económico. Además, el nuevo apartado 6 del artículo 4 de la Ley 29/1994 que incorpora este Proyecto de Ley ya establece que la partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar notificaciones.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 15

ENMIENDA NÚM. 8

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo primero. Diecisiete.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime al apartado diecisiete del artículo primero.

MOTIVACIÓN

Se propone mantener la redacción actual del apartado 8 del artículo 25 de la Ley 29/1994 (el pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años) para fortalecer los derechos de los arrendatarios.

ENMIENDA NÚM. 9

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo primero. Dieciocho.**

ENMIENDA

De modificación.

El apartado dieciocho queda redactado en los siguientes términos:

«Dieciocho. La letra a) del apartado 2 del artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactada como sigue:

“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 cuando uno o más miembros de la unidad familiar arrendataria de la vivienda se encuentre en situación de desempleo y no perciba prestación económica por desempleo o cuando la cantidad percibida, sumada a los ingresos de la unidad familiar, resulte inferior al triple del precio de la renta.

Reglamentariamente se establecerán los mecanismos para que el Estado se haga cargo de los pagos de la renta durante el periodo de tiempo que dure la circunstancia sobrevenida de la unidad familiar arrendataria, cuando los ingresos del arrendador persona física no superen en 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).”»

MOTIVACIÓN

Se rechaza el nuevo apartado 4 que introduce el proyecto de ley en coherencia con enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría la inscripción registral. Este apartado no ofrece garantías suficientes de protección del arrendatario, no resuelve el problema de la posesión efectiva de la vivienda,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 16

ni tampoco el de la cancelación registral en todos los otros casos de resolución contractual voluntaria o forzosa. Por último, si el contrato está inscrito en el Registro de la Propiedad, hay que advertir que la falta de contestación del arrendatario obligará al arrendador (especialmente cuando no haya entrega voluntaria de la posesión) a instar la oportuna demanda para la entrega de la posesión al arrendador. Esa situación complica el proceso de resolución del contrato, encareciéndolo en lo económico y demorándolo en el plazo de su tramitación.

En todo caso, provocar una resolución automática del contrato de arrendamiento sin resolución judicial es algo que no se produce en ningún otro tipo de contrato. Se da el caso de que se resuelve el contrato sin resolución judicial cuando el Juez podría desestimar la demanda, incluso en rebeldía del demandado, por considerar no probado el impago de la renta. Además, se produce una sobreprotección al arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad que es contraria a lo que establece nuestra legislación civil e hipotecaria sobre la inscripción en el mismo, cuya función es meramente de publicidad registral, es decir, frente a terceros, que puede ser discutida entre los tribunales.

Por otro lado, el hecho de que la falta de pago de alguna mensualidad de renta pueda dar lugar al desahucio deja a los inquilinos en una situación muy vulnerable en el contexto económico actual, con el desempleo aumentando y con una recesión importante en la concesión de créditos, en este caso personales, que puede impedir el pago de las rentas. Se propone, por tanto y sin desatender las circunstancias personales del arrendador, modificar la letra a) del apartado dos del artículo 27.

ENMIENDA NÚM. 10

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo primero. Veinte**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado veinte del artículo primero.

MOTIVACIÓN

El Proyecto de Ley reduce de cinco a tres los años en los que la fianza no estará sujeta a actualización. Las actualizaciones monetarias han de realizarse sin pretensiones de lucro. Son un mecanismo para evitar pérdidas en términos reales para el arrendador, no para que éste se lucre a costa del inquilino y de sus necesidades.

ENMIENDA NÚM. 11

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo primero. Apartado nuevo**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo primero con la siguiente redacción:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 17

«Dieciocho bis (nuevo). Se añade un nuevo apartado en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los siguientes términos:

“Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones.

(...)

1 bis (nuevo). Las administraciones públicas deberán proteger específicamente a los arrendatarios que se encuentren en situación de acoso inmobiliario, entendiendo 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 podrá ser considerada como acoso inmobiliario.

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, deberá 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.”»

MOTIVACIÓN

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 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.

ENMIENDA NÚM. 12

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo segundo. Uno.**

ENMIENDA

De modificación.

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

«Uno. El apartado 4 del artículo 22 queda redactado en los siguientes términos:

“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.

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 cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.”»

MOTIVACIÓN

Se propone volver a la redacción del apartado 4 del artículo 22 en los términos establecidos en 2001, más equilibrados en la protección de los derechos del arrendador e inquilino. Las reformas posteriores han roto la balanza a favor del arrendador.

De no hacerlo así, se atribuye una protección al arrendador que puede vulnerar los artículos 14 (igualdad ante la ley) y 24 (derecho de acción y garantías procesales) de la Constitución, toda vez que dicha protección no la tienen los demás acreedores y se imponen al inquilino unas cargas que no tienen los demás demandados.

Esa discriminación a favor del arrendador no puede justificarse con el pretexto de favorecer el mercado de alquiler de la vivienda, porque ese trato de favor se hace a costa de los derechos constitucionales del inquilino.

ENMIENDA NÚM. 13

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo segundo. Cuatro**.

ENMIENDA

De modificación.

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

«Cuatro. El artículo 440 queda redactado como sigue:

“Artículo 440. Admisión y traslado de la demanda sucinta y citación para vista.

1. El tribunal, en el plazo de cinco días, previo examen de su jurisdicción y de su competencia objetiva y, cuando proceda, territorial, dictará auto en el que ordenará, en su caso, la admisión de la demanda y su traslado al demandado y citará a las partes para la celebración de vista, con indicación de día y hora, debiendo mediar diez días, al menos, desde el siguiente a la citación y sin que puedan exceder de veinte.

En la citación se hará constar que la vista no se suspenderá por inasistencia del demandado y se advertirá a los litigantes que han de concurrir con los medios de prueba de que intenten valerse, con la prevención de que si no asistieren y se propusiere y admitiere su declaración, podrán considerarse admitidos los hechos del interrogatorio conforme a lo dispuesto en el artículo 304. Asimismo, se prevendrá a demandante y demandado de lo dispuesto, en el artículo 442, para el caso de que no comparecieren a la vista.

La citación indicará también a las partes que, en el plazo de los tres días siguientes a la recepción de la citación, deben indicar las personas que por no poderlas presentar ellas mismas, han de ser citadas por el tribunal a la vista para que declaren en calidad de partes o de testigos. A tal fin, facilitarán todos los datos y circunstancias precisos para llevar a cabo la citación.

2. En los casos del número 7.º del apartado 1 del artículo 250, en la citación para la vista se apercibirá al demandado de que, en caso de no comparecer, se dictará sentencia acordando las actuaciones que, para la efectividad del derecho inscrito, hubiere solicitado el actor. También se apercibirá al demandado, en su caso, de que la misma sentencia se dictará si comparece al acto de la vista, pero no presta caución, en la cuantía que, tras oírle, el tribunal determine, dentro de la solicitada por el actor.

3. En los casos de demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas, el tribunal 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. También se apercibirá al demandado que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 19

MOTIVACIÓN

Se propone volver a la redacción del artículo 440 en los términos establecidos en 2001, más equilibrados en la protección de los derechos del arrendador e inquilino. Las reformas posteriores han roto la balanza a favor del arrendador.

De no hacerlo así, se atribuye una protección al arrendador que puede vulnerar los artículos 14 (igualdad ante la ley) y 24 (derecho de acción y garantías procesales) de la Constitución, toda vez que dicha protección no la tienen los demás acreedores y se imponen al inquilino unas cargas que no tienen los demás demandados.

Esa discriminación a favor del arrendador no puede justificarse con el pretexto de favorecer el mercado de alquiler de la vivienda, porque ese trato de favor se hace a costa de los derechos constitucionales del inquilino.

ENMIENDA NÚM. 14

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo tercero**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo tercero.

MOTIVACIÓN

Este artículo crea un registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler con el objetivo de que los arrendadores tengan acceso a un listado de «morosos». Y se establece un excesivo plazo de permanencia en dicha lista (seis años) para los supuestos infractores.

Es una medida injusta porque no considera las potenciales circunstancias sobrevenidas que pueden afectar a quienes no puedan hacer frente a sus rentas de alquiler de forma puntual. También es desproporcionada, si consideramos que los arrendadores ya cuentan con numerosas garantías frente a los arrendatarios: avales, depósitos, fianzas, desahucio exprés o exigencia judicial de rentas impagadas.

Como ha declarado la organización de consumidores FACUA, habría que preguntarse por qué no se crea un registro de arrendadores o caseros incumplidores o acosadores, en lugar de inclinar siempre la balanza en contra del más débil.

ENMIENDA NÚM. 15

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 20

«Disposición adicional (nueva). Parque público de viviendas en alquiler.

Uno. En las condiciones que se determinen reglamentariamente, las viviendas que formen parte de los activos aportados a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria serán destinadas a vivienda pública en alquiler a precio protegido, estableciendo convenios con agencias de vivienda estatales, autonómicas o locales, o con entidades sin ánimo de lucro y con redes de intermediación social.

En ningún caso el pago mensual del importe de la renta de la vivienda pública en alquiler a precio protegido podrá superar el 30 por ciento de los ingresos líquidos mensuales de la unidad familiar beneficiaria.

Dos. El suelo que forme parte de los activos aportados a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria se utilizará prioritariamente para usos productivos con criterios de sostenibilidad económica, social y ambiental.»

MOTIVACIÓN

La crisis está provocando que un número creciente de personas no puedan acceder a una vivienda digna y cada día se ejecutan en España cientos de desahucios.

Tenemos una gran oportunidad para crear un stock de viviendas públicas en alquiler a precio protegido, en función de la capacidad económica del beneficiario, con los activos inmobiliarios que formen parte de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de las entidades financieras.

Por otro lado, en lo que respecta al suelo que forme parte de los activos traspasados a la Sociedad de Gestión, pensar que pueda destinarse a la construcción de viviendas de uso residencial, parece alejado del sentido común. España ya cuenta con un exceso evidente de viviendas construidas y desocupadas. Lo que aquí se propone es un uso productivo de dicho suelo, en el sentido de utilizarlo para actividades que puedan contribuir al cambio de modelo productivo.

ENMIENDA NÚM. 16

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

ENMIENDA

De adición

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición adicional (nueva). Viviendas con protección pública desocupadas.

El Gobierno establecerá convenios con las comunidades autónomas y las corporaciones locales para recuperar todas las viviendas con protección pública desocupadas propiedad de las entidades financieras y/o de diferentes organismos de las administraciones públicas, para su reconversión en viviendas con protección pública en alquiler con precios de módulo ajustados a la baja.

El pago mensual del importe de la renta de estas viviendas con protección pública en alquiler no podrá superar el 30 por ciento de los ingresos líquidos mensuales de la unidad familiar beneficiaria.»

MOTIVACIÓN

La existencia de miles de viviendas vacías con protección pública, que bien podrían servir para paliar de manera urgente el problema de los desahucios que la crisis económica está provocando, es un hecho inaceptable.

Es preciso considerar que mientras los adjudicatarios de vivienda con protección pública están obligados a la ocupación de la vivienda en los plazos establecidos, bajo penalización con la pérdida del derecho de adjudicación, la propia Administración podría estar incumpliendo con la normativa por abandono de sus responsabilidades si permite la existencia de viviendas con protección pública desocupadas.

ENMIENDA NÚM. 17

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición final con la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva). Tratamiento fiscal de las viviendas desocupadas.

Uno. Con efectos desde 1 de enero de 2013 el apartado 4 del artículo 72 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 72. Tipo de gravamen. Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente.

(...)

4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos sólo podrán aplicarse, como máximo, al 10% de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles urbanos de uso residencial que no constituyan domicilio habitual del contribuyente y que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo que oscile entre el 50 y el 150 por ciento de la cuota líquida del impuesto, en función del número de ejercicios fiscales que la vivienda quede sometida a este recargo. Igualmente, los ayuntamientos podrán establecer una bonificación en la cuota íntegra del impuesto para los propietarios de vivienda desocupadas que decidan colocarlas en el mercado para su alquiler.

El recargo de la cuota líquida del impuesto, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos. No se someterán a este recargo aquellas viviendas que aún no constituyendo domicilio habitual del contribuyente se encuentren durante el ejercicio fiscal en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Viviendas con contrato o contratos de arrendamiento en vigor durante más de seis meses en el ejercicio.
- b) Viviendas que se encuentren destinadas a uso distinto del residencial, contando para ello con las pertinentes licencias y autorizaciones administrativas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 22

c) Viviendas cuyo uso exclusivo sea el esparcimiento o recreo durante determinados periodos de cada año por quien no sea residente en la localidad donde la vivienda esté ubicada. Esta exclusión alcanzará a una sola vivienda por contribuyente.

d) Viviendas cuyos titulares sean trabajadores desplazados temporalmente a población distinta de la de su residencia habitual por razones económicas, técnicas, organizativas o de producción, o bien por encontrarse referidas a la actividad empresarial, o cuando los trabajadores estén sujetos a movilidad geográfica. Esta exclusión alcanzará a una sola vivienda por contribuyente.

e) Viviendas sometidas a un expediente de declaración de ruina u otras circunstancias acreditables que las hagan inhabitables.

Los ayuntamientos, en sus correspondientes ordenanzas fiscales, podrán regular nuevos supuestos de excepción a la aplicación del recargo. Asimismo, regularán la cuantía concreta del mismo, entre el 50 y el 150 por ciento, y la correlación entre esa cuantía y el número de ejercicios fiscales en que se aplica dicho recargo.

Los ayuntamientos crearán el correspondiente Registro de Viviendas no habituales con especificación del titular, valor a efectos de este tributo y fecha desde la que se encuentran sometidas a este recargo.

Los sujetos pasivos estarán obligados, de acuerdo con el procedimiento que establezcan los ayuntamientos, a presentar justificación documental probatoria de que concurre alguno de los supuestos de exclusión del recargo en el plazo de treinta días desde que se produzca esta situación. Cuando los sujetos pasivos no presenten la documentación exigida en dicho plazo, o ésta fuera defectuosa, los ayuntamientos mantendrán esas viviendas en el Registro de Viviendas no habituales y aplicarán, por tanto, el recargo procedente a las mismas.”

Dos. Se añade una nueva disposición transitoria vigésima primera en el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, con el siguiente redactado:

“Disposición transitoria vigésima primera. Registro de Viviendas no habituales.

Uno. Las administraciones públicas locales o autonómicas, en el ámbito de sus competencias y a través de sus respectivas normativas, desarrollarán las condiciones específicas que permitan identificar a los inmuebles urbanos de uso residencial desocupados permanentemente.

Dos. Los Ayuntamientos tendrán de plazo hasta el 31 de diciembre de 2013 para remitir al órgano correspondiente en materia de vivienda de la Administración Central y de la Administración Autonómica correspondiente, los datos que conformen el Registro de Viviendas no habituales y su periódica actualización.”

Tres. Con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2013 se añaden dos nuevos párrafos en el apartado 1 del artículo 85 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, con el siguiente redactado:

“Artículo 85. Imputación de rentas inmobiliarias.

1. (...)

Cuando se trate de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados permanentemente, por cumplir las condiciones determinadas en el apartado 4 del artículo 72 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, tendrá la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar el 10 por ciento al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo. En el caso de que los valores catastrales de estos inmuebles hayan sido revisados o modificados, en las condiciones mencionadas en este artículo, y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994, la renta imputada será el 6 por ciento del valor catastral.

Si a la fecha de devengo del impuesto los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados permanentemente carecieran de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular, se tomará como base de imputación de los mismos el 50 por ciento de aquel por el que deban computarse a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio. En estos casos, el porcentaje será del 6 por ciento.”»

MOTIVACIÓN

Se propone modificar el artículo 72 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, permitiendo a los ayuntamientos modular el recargo en el IBI sobre las viviendas desocupadas con un gravamen mayor en función del número de ejercicios fiscales en los que la vivienda está gravada con este recargo. Además, el recargo se establece sobre todas aquellas viviendas que no tienen el carácter de domicilio habitual del contribuyente excluyéndose, previa justificación documental, las que cuenten con un contrato de arrendamiento, las destinadas a uso recreativo o turístico con el límite de una por contribuyente, o las destinadas a usos distintos al residencial, entre otras.

Igualmente se propone establecer un porcentaje mayor para calcular la renta imputada en el IRPF a aquellos inmuebles que se encuentren desocupados permanentemente.

Se trata de complementar la política de vivienda gravando de forma relativamente severa las viviendas desocupadas, del todo punto ociosas, para favorecer su puesta en el mercado de alquiler.

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 22 enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 2 de abril de 2013.—El Portavoz, **Jokin Bildarratz Sorron**.

ENMIENDA NÚM. 18 Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo. II**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión de los siguientes párrafos del apartado II del Preámbulo:

(...)

Asimismo, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador, como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad.

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercer adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito, tal y como ya sucede hoy en el caso de arrendamiento de locales de negocio. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario.

(...)

JUSTIFICACIÓN

Se plantea la supresión de la previsión de inscripción registral por los efectos que se pretenden en la reforma de la Ley que contiene este proyecto. Aunque la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento se plantea con carácter potestativo, la realidad es que los efectos que se establecen en diferentes disposiciones de este proyecto acaban llevando a hacer conveniente, necesaria y hasta imprescindible dicha inscripción, por cuanto afecta seriamente a las garantías de duración del contrato y de su prórroga.

Hay que advertir que, en un momento de recesión económica como éste y con un proyecto cuya finalidad principal es la flexibilización del mercado de la vivienda de alquiler para activarlo, la previsión del proyecto en esta materia lleva a un efecto absolutamente contrario al pretendido. Se encarecerá el producto del alquiler y ello generará una retracción de los inquilinos a la vista de los sobrecostes que se le generarán.

ENMIENDA NÚM. 19

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo. II.**

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del último párrafo del apartado II del Preámbulo:

(...)

Por último, en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación.

JUSTIFICACIÓN

Se considera que excluir esta modalidad del ámbito de aplicación de la Ley es incongruente con los objetivos que persigue la Ley.

ENMIENDA NÚM. 20

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Dos.**

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del apartado dos del artículo primero que en su redacción propone:

«Dos. Se añade una letra e) al artículo 5 con la siguiente redacción:

e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.»

JUSTIFICACIÓN

Se considera que excluir esta modalidad del ámbito de aplicación de la Ley es incongruente con los objetivos que persigue la Ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 25

ENMIENDA NÚM. 21

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Tres.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado tres del artículo primero, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Tres. El artículo 7 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 7. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas.

1. El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.”»

JUSTIFICACIÓN

Se plantea la supresión de la previsión de inscripción registral por los efectos que se pretenden en la reforma de la Ley que contiene este proyecto. Aunque la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento se plantea con carácter potestativo, la realidad es que los efectos que se establecen en diferentes disposiciones de este proyecto acaban llevando a hacer conveniente, necesaria y hasta imprescindible dicha inscripción, por cuanto afecta seriamente a las garantías de duración del contrato y de su prórroga.

Hay que advertir que, en un momento de recesión económica como este y con un Proyecto cuya finalidad principal es la flexibilización del mercado de la vivienda de alquiler para activarlo, la previsión del proyecto en esta materia lleva a un efecto absolutamente contrario al pretendido. Se encarecerá el producto del alquiler y ello generará una retracción de los inquilinos a la vista de los sobrecostes que se le generarán.

ENMIENDA NÚM. 22

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Cuatro.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado cuatro del artículo primero, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Cuatro. El artículo 9 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 9. Plazo mínimo.

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de un mes, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres 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 ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.»»

JUSTIFICACIÓN

Por los motivos indicados en la enmienda anterior sobre la problemática que genera la inscripción registral de los contratos. Además, no se garantiza el plazo mínimo de duración de los contratos regulados en este apartado, de manera que lo que se pretende es la aplicación de una solución que es la propia de la ley común (y no la de una ley especial como la 29/1994) sin que tenga sentido dicha disposición.

ENMIENDA NÚM. 23

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Cinco.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado cinco del artículo primero, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Cinco. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos.

“Artículo 10. Prórroga del contrato.

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.

2. Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.»»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 27

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior. Además, en este caso no se garantiza la prórroga de los contratos a aquellos que no se inscriban.

ENMIENDA NÚM. 24

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Seis.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado Seis del artículo primero, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Seis. El artículo 11 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 11. Desistimiento del contrato.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por la totalidad del contrato que reste por cumplir.”»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 25

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Siete.**

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del apartado siete del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

Por los motivos indicados en las enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría, en este caso, la falta de inscripción registral de los contratos. Resulta recomendable mantener la redacción actual del artículo 13 de la Ley 29/1994.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 28

ENMIENDA NÚM. 26

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Ocho.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado ocho del artículo primero, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Ocho. El artículo 14 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada.

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los tres primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a tres años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente solo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de tres años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de tres años, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente solo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de tres años.”»

JUSTIFICACIÓN

Por los motivos indicados en las enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría, en este caso, la falta de inscripción registral de los contratos.

ENMIENDA NÚM. 27

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Doce.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado doce del artículo primero, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Doce. El artículo 18 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al

último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente o bien la remitida por vía telemática a la dirección facilitada por el arrendatario.»»

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con todas las reformas legislativas que están regulando el sistema más común de notificación, a la vez que más eficaz y económico.

ENMIENDA NÚM. 28

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Dieciocho.**

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del apartado dieciocho del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

Por los motivos indicados en las enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría la inscripción registral. Este apartado no ofrece garantías suficientes de protección del arrendatario, no resuelve el problema de la posesión efectiva de la vivienda, ni tampoco el de la cancelación registral en todos los otros casos de resolución contractual voluntaria o forzosa. Por último, si el contrato está inscrito en el Registro de la Propiedad, hay que advertir que la falta de contestación del arrendatario obligará al arrendador (especialmente cuando no haya entrega voluntaria de la posesión) a instar la oportuna demanda para la entrega de la posesión al arrendador. Esa situación complica el proceso de resolución del contrato, encareciéndolo en lo económico y demorándolo en el plazo de su tramitación.

ENMIENDA NÚM. 29

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Veinte.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado veinte del artículo primero, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Veinte. Los apartados 2 y 3 del artículo 36 quedan redactados en los siguientes términos:

“2. Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 30

3. La actualización de la fianza durante el periodo de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, la fianza se actualizará con una periodicidad trianual.»»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 30

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo segundo. Cuatro**.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado cuatro del artículo segundo, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Cuatro. Los apartados 3 y 4 del artículo 440 quedan redactados como sigue:

“3. En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Secretario judicial, tras la admisión y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel 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; o en otro caso comparezca ante este y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21.

Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandado, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador. Si la solicitud se efectuase en un momento posterior, pero dentro del plazo para oponerse, la falta de designación no suspenderá el juicio.

El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en apartado 3 del artículo 155 y en el último párrafo del artículo 164 aperebiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.

Si el demandado no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá al lanzamiento en la fecha fijada. El referido auto deberá comprender la condena al pago de las costas devengadas.

Si el demandado atiende el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el secretario judicial lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante

interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud. No será necesaria dicha solicitud cuando la misma se hubiera interesado en el escrito inicial de demanda.

En los dos supuestos anteriores, el decreto dando por terminado el juicio de desahucio, impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Si el demandado formulara oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.

4. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice 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 que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.»»

JUSTIFICACIÓN

En primer lugar, se propone una adición que está en consonancia con lo dispuesto en el artículo 33.4 LEC. Se intenta dotar de mayores garantías al proceso. El hecho de que el demandado comparezca para formular oposición dentro del plazo de los diez días, pero solicitando la designación de Abogado y Procurador de oficio fuera de los tres primeros días, no debe provocar que se dicte un auto dando por terminado el juicio, sin que tampoco la posterior falta de designación a tiempo de dichos profesionales pueda provocar la suspensión del juicio.

Por otra parte, se plantea la condena en costas en caso de falta de oposición, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 22.5 LEC. Si hay condena en costas en caso de enervación, con más razón debe haberla en caso de falta de oposición. Asimismo, por coherencia con otras enmiendas y por agilidad procesal, se clarifica la no necesidad de solicitud de ejecución cuando ya se interesado en la demanda.

ENMIENDA NÚM. 31

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), 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 propone la adición de un nuevo apartado al artículo segundo, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Apartado nuevo. Se modifica el apartado 1 del artículo 458:

“1. El recurso de apelación se interpondrá ante el Tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquella.

En aquellos procedimientos a los que se refiere el artículo 447.2, así como en aquellos en los que se acumule la pretensión de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades adeudadas con la de condena al pago de estas, el plazo para interponer el recurso de apelación será de cinco días.”»

JUSTIFICACIÓN

Con la ampliación del plazo para interponer el recurso de apelación, derivada de la reforma de la LEC operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, se hace imposible

cumplir con la prevención de practicar el lanzamiento antes de un mes desde la fecha señalada para la vista (artículo 440.4 LEC). No es posible, especialmente en los casos en que el proceso termina por sentencia, cumplir con ese plazo de un mes entre los seis días para notificar la sentencia y los veinte días hábiles de la firmeza.

La reforma operada por la indicada Ley 37/2011 ha provocado un retraso en la ejecución de las sentencias con respecto a la generada después de la reforma de la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

ENMIENDA NÚM. 32

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo tercero**.

ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Artículo nuevo. Modificación de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

El apartado 1 del artículo 36 queda redactado como sigue:

“Artículo 36. Normas de inversión.

1. Las IIC inmobiliaria deberán cumplir los criterios de valoración de los bienes y derechos en los que inviertan y respetar los siguientes coeficientes:

Coeficiente de liquidez que garantice suficientemente el cumplimiento del régimen de reembolso.

Coeficientes de diversificación del riesgo que limiten el arrendamiento de bienes inmuebles a entidades de un mismo grupo.”»

JUSTIFICACIÓN

El Proyecto de Ley debería extender a las IIC Inmobiliarias la flexibilización de los requisitos que se introducen en el Proyecto de Ley para las SOCIMI por cuanto ambas comparten el objetivo común del arrendamiento profesional de inmuebles urbanos y, por tanto, han de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español, proporcionando liquidez a las inversiones.

ENMIENDA NÚM. 33

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo tercero**.

ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo, quedando su redacción de la siguiente forma:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 33

«Artículo nuevo. Modificación del Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Uno. El artículo 91 queda redactado como sigue:

“Artículo 91 Diversificación del riesgo.

1. Los porcentajes y criterios de inversión a que se refieren este artículo y los artículos anteriores deberán alcanzarse por las IIC en el plazo de tres años a partir de su inscripción en el registro especial de la CNMV. Durante este período transitorio, el activo de las IIC deberá estar invertido en los valores admitidos a cotización en bolsas de valores o en otros mercados o sistemas organizados de negociación a los que se refiere el artículo 48.

2. Los bienes inmuebles integrados en el activo bajo cualquier título y arrendados a entidades de un mismo grupo no podrán representar más del 35% del patrimonio de la institución. A estos efectos, será de aplicación el concepto de grupo a que se refiere el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio. Este límite deberá cumplirse en el plazo de doce meses desde la inscripción de la IIC en el registro especial de la CNMV.”

Dos. El apartado 2 del artículo 92 queda redactado como sigue:

“Artículo 92. Especialidades de las sociedades de inversión inmobiliaria.

2. El capital social mínimo de las sociedades de inversión inmobiliaria será de cinco millones de euros. En el caso de sociedades por compartimentos, cada uno de estos deberá tener un capital mínimo de 600.000 euros, sin que, en ningún caso, el capital total de la sociedad sea inferior a cinco millones de euros.”

Tres. El apartado 1 del artículo 93 queda redactado como sigue:

“Artículo 93. Régimen de los fondos de inversión inmobiliaria.

1. Los fondos de inversión inmobiliaria deberán tener un patrimonio mínimo inicial de cinco millones de euros, totalmente desembolsado. En el caso de fondos por compartimentos, cada uno de estos deberá tener un patrimonio mínimo de 600.000 euros sin que, en ningún caso, el patrimonio total del fondo sea inferior a cinco millones de euros.”»

JUSTIFICACIÓN

El Proyecto de Ley debería extender a las IIC Inmobiliarias la flexibilización de los requisitos que se introducen en el Proyecto de Ley para las SOCIMI por cuanto ambas comparten el objetivo común del arrendamiento profesional de inmuebles urbanos y, por tanto, han de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español, proporcionando liquidez a las inversiones.

ENMIENDA NÚM. 34 Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), 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.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Disposición adicional nueva. Aplicación de las modificaciones a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, introducidas por esta Ley.

“Los apartados uno al dieciséis del artículo primero de esta ley serán únicamente aplicables a los contratos de arrendamiento de vivienda sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, en los que el arrendador sea una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En el supuesto de que el arrendador fuera otra persona diferente, las indicadas disposiciones se podrán convenir entre las partes, en los términos establecidos en el artículo 4.2 de dicha Ley.”»

JUSTIFICACIÓN

Se plantea como finalidad de esta ley la de favorecer la entrada en el mercado del alquiler de viviendas determinado tipo de ellas (las que sean titularidad de las SOCIMI), finalidad que es razonable y deseable, como también puede llegar a ser razonable y hasta asumible que ese tipo de arrendamientos de vivienda tengan el régimen jurídico que pretende el proyecto, que es auténticamente la finalidad fundamental del mismo. Sin embargo, eso no ha de servir para distorsionar el régimen jurídico aplicable a todo el resto de viviendas que se ofrezcan en alquiler en el mercado, porque supone tratar de igual manera a tipologías de arrendadores (y hasta de arrendatarios) diferentes, de forma que no se puede tratar de igual forma a arrendadores diferentes, so pena de perjudicar a unos en beneficio de otros.

La propuesta del proyecto de ley relativa a la duración de los contratos, la prórroga de los mismos, así como la de algunas condiciones económicas o cantidades repercutibles y actualizables están exclusivamente pensadas para un tipo de viviendas que son las que ha favorecerse que se pongan en el mercado por parte de las SOCIMI y, en consecuencia, nada hay que oponer a que ellas lo hagan, pero ello no puede perjudicar el mercado ya existente ni el que configuran otro tipo de arrendadores y de viviendas. La flexibilización pasa por permitir diferentes regímenes jurídicos en función de los diferentes intereses a tutelar, razón por la cual se plantea esta enmienda.

ENMIENDA NÚM. 35

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), 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.

Se propone la adición de una Nueva disposición adicional, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Disposición adicional nueva.

A los efectos de la legislación reguladora de determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses, constituye exención mixta de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en el orden civil la presentación de la demanda en los procesos de desahucio de vivienda urbana instados por una o más personas físicas en los que la pretensión derive de la falta de pago de las rentas o cantidades asimilables adeudadas, cuando la cuantía de la demanda no exceda de la suma de 6.000 €.»

JUSTIFICACIÓN

Ante la aprobación inminente del proyecto de ley por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses se plantea en este proyecto de ley (de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas) la necesidad de adicionar una exención a aquella ley. La exención que se plantea tiene una naturaleza mixta (es una exención objetiva, pero también subjetiva). Así, se sugiere establecer una

exención para un determinado tipo de procedimiento civil (exención objetiva) como son los desahucios, aunque no para todos ellos, sino para los que se basan de forma exclusiva en la falta de pago de las rentas o cantidades asimilables adeudadas —acumulando o no la pretensión de condena al pago de estas—, excluyendo el resto de posibles causas de desahucio (finalización del plazo, subarriendo o cesión inconsentidos, obras no consentidas, etc.). Y esta exención se plantea únicamente para el caso de que el demandante sea una o más personas físicas (exención subjetiva) con exclusión de los casos en que el instante del procedimiento sea una persona jurídica.

Las razones de esta exención derivan de la voluntad de eximir del pago de la tasa aquellos casos en que el arrendamiento de inmuebles responde a una finalidad de amplio alcance social; se plantea para aquellos casos en que los propietarios de los inmuebles alquilados son personas físicas que rebasan el límite de la exención subjetiva prevista en la legislación que regulará determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia una vez sea aprobada (el límite del reconocimiento del derecho a la justicia gratuita), porque en la gran mayoría de los supuestos esos arrendadores tienen ingresos modestos que complementan sus salarios o pensiones mediante el alquiler específico de una vivienda o pagan un crédito hipotecario gracias a los ingresos que les supone dichas rentas. Son personas físicas con economías que tienen sus ahorros invertidos en inmuebles destinados a vivienda arrendada y a los que la incorporación al sistema tributario de la tasa judicial puede desincentivar el mantenimiento de sus modestas inversiones en activos seguros y estables como éstos, que además están destinando al alquiler de otras personas que así pueden acceder a su vivienda. Si alquilar una vivienda comportara en el futuro asumir el riesgo (hasta ahora inexistente) de tener que pagar una tasa en caso de proceder al desahucio de su inquilino o arrendatario, la consecuencia sería provocar un retraimiento o una desincentivación para poner viviendas en el mercado de alquiler. Ello podría conllevar un efecto contrario al buscado en este proyecto de ley, que pretende precisamente incrementar el parque de alquiler y facilitar así el acceso a la vivienda de los ciudadanos.

ENMIENDA NÚM. 36

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), 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.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Disposición adicional nueva.

En el caso de arrendatarios de viviendas que constituyan su residencia habitual, que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en el artículo 1 de la Ley XXX de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, con las especificidades previstas en la siguiente disposición adicional de esta Ley, no procederá el lanzamiento por falta de pago de rentas o cantidades debidas, en tanto no se les posibilite el acceso a una vivienda protegida de alquiler social o sujeta a renta similar integradas en el Fondo Social de Viviendas a que se refiere la disposición adicional única de la Ley XXX de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

En ningún caso la puesta a disposición de la vivienda podrá dilatarse más de 6 meses, debiendo el gestor del Fondo social de viviendas al que hace referencia la disposición adicional única de la Ley XXX de medidas de urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, hacer efectiva tal mandato.»

JUSTIFICACIÓN

Se trata de procurar alguna medida coordinada con las que se están tramitando ahora en el Congreso para los deudores hipotecarios, y que pueden resultar acertadas, con las modulaciones oportunas, para

los deudores arrendatarios. Del mismo modo el proyecto no ha incluido ninguna previsión de oferta de alquileres sociales para los desahuciados, es decir, para los que quedan sin vivienda por un lanzamiento de la vivienda en alquiler. Hacer, en este texto, un llamamiento al parque de viviendas que gestiona la SAREB (sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria) para que se destinen viviendas protegidas que estén bajo su titularidad a alquileres sociales (con rentas entre 200-300 €) resulta plenamente legítimo.

ENMIENDA NÚM. 37

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), 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.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Disposición adicional nueva.

La concurrencia de los supuestos de vulnerabilidad y circunstancias económicas a las que se hace referencia en el artículo primero de la Ley XXX de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios se aplicará a la presente Ley con las siguientes especificidades acordes con la relación arrendaticia a la que se refiere esta:

La relación de la unidad familiar que constituye uno de los elementos de los supuestos de especial vulnerabilidad, lo será con la persona arrendataria con la que convivan en la vivienda arrendada que constituya el domicilio habitual.

No se tendrá en cuenta, en la valoración de concurrencia de las circunstancias económicas el importe de la cuota hipotecaria ni la necesidad de que se haya suscrito un crédito o préstamo garantizado con hipoteca a las que se refieren las letras c) y d) del apartado 3 del artículo primero de aquella Ley.

Las referencias que se hacen a la cuota hipotecaria se entenderán hechos a la renta del alquiler.

La acreditación de la concurrencia de estas circunstancias se efectuará en cualquier momento del juicio verbal de desahucio por falta de pago de rentas, antes del lanzamiento, en la forma que se determina en el artículo 2 de la Ley XXX de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 38

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), 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.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, quedando su redacción de la siguiente forma:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 37

«Disposición adicional nueva.

Se encomienda al Gobierno para que adopte las medidas necesarias para que el Fondo Social de viviendas promovido en base a la disposición adicional única de la Ley XXX de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reserve viviendas suficientes para facilitar el acceso de las personas arrendatarias a las que hace referencia la disposición adicional (ordinal que corresponda) de esta Ley a contratos de arrendamientos sociales, sin que las rentas mensuales puedan superar el 30% de los ingresos de la unidad familiar.»

JUSTIFICACIÓN

Parece adecuado reservar una parte de las viviendas que formarán el fondo social de viviendas a promover con el sector financiero para cubrir las necesidades de alojamiento de los arrendamientos que se vean en proceso de desahucio y lanzamiento, así como establecer un máximo a la renta que se puede convenir con los mismos en un límite del 30% de los ingresos de la unidad familiar, cantidad esta que resulta adecuada para los alquileres sociales.

ENMIENDA NÚM. 39

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), 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 propone la adición de una nueva disposición transitoria, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Disposición transitoria nueva.

El régimen jurídico establecido en las disposiciones adicionales (ordinales que corresponda) no será de aplicación una vez transcurridos dos años desde la entrada en vigor de la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Se constriñen las medidas excepcionales previstas para los lanzamientos por falta de pago de rentas en los supuestos de vulnerabilidad a un plazo de tiempo acorde con el establecido en la Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, dada la coincidencia en la motivación de estas medidas singulares que no es otra que la situación de extrema crisis que atraviesan los ciudadanos.

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 13 enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 2 de abril de 2013.—El Portavoz Adjunto, **Jordi Guillot Miravet**.

ENMIENDA NÚM. 40

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Tres**.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 38

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado 2 del artículo 7 de la Ley 29/1994 modificado en el apartado tres del artículo único.

JUSTIFICACIÓN

El Proyecto de Ley añade al artículo 7 de la Ley 29/1994 un apartado en el que se indica que, para que los arrendamientos sobre fincas urbanas surtan efectos frente a terceros que hayan inscrito su derecho, deben inscribirse en el registro de la propiedad.

No se establece como obligación pero es determinante en aspectos muy importantes, como el supuesto de enajenación de la finca arrendada, los casos de resolución del derecho del arrendador sobre la misma o las garantías de duración del contrato y su prórroga, y que afectan directamente sobre el derecho del arrendatario a continuar en la vivienda.

Hay que advertir además que, en un momento de recesión económica como éste, se encarecería el producto del alquiler y ello generaría una retracción de los inquilinos a la vista de esos sobrecostes.

ENMIENDA NÚM. 41

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De modificación.

El apartado 1 del artículo 18 de la Ley 29/1994 modificado en el apartado doce del artículo primero, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

A partir del sexto año de duración del contrato la renta se actualizará en los términos pactados por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el párrafo anterior de este apartado.»

JUSTIFICACIÓN

En relación a la actualización de la renta se propone volver a la redacción actual del artículo 18 para proteger al inquilino frente a los abusos que puedan producirse. La parte más débil de la relación contractual es el arrendatario y debe disponer de un índice de referencia seguro, estable y objetivo.

ENMIENDA NÚM. 42

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De modificación.

El segundo párrafo del apartado 2 del artículo 18 de la Ley 29/1994 modificado en el apartado doce del artículo primero, queda redactado en los siguientes términos:

«Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente o bien la remitida por vía telemática a la dirección facilitada por el arrendatario.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con todas las reformas legislativas que están regulando el sistema más común de notificación, a la vez que más eficaz y económico. Además, el nuevo apartado 6 del artículo 4 de la Ley 29/1994 que incorpora este Proyecto de Ley ya establece que la partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar notificaciones.

ENMIENDA NÚM. 43

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime al apartado diecisiete del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

Se propone mantener la redacción actual del apartado 8 del artículo 25 de la Ley 29/1994 (el pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años) para fortalecer los derechos de los arrendatarios.

ENMIENDA NÚM. 44

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Dieciocho.**

ENMIENDA

De modificación.

El apartado dieciocho queda redactado en los siguientes términos:

«Dieciocho. La letra a) del apartado 2 del artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactada como sigue:

“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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 40

No habrá lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta cuando uno o más miembros de la unidad familiar arrendataria de la vivienda se encuentre en situación de desempleo y no perciba prestación económica por desempleo o cuando la cantidad percibida, sumada a los ingresos de la unidad familiar, resulte inferior al triple del precio de la renta.

Reglamentariamente se establecerán los mecanismos para que el Estado se haga cargo de los pagos de la renta durante el periodo de tiempo que dure la circunstancia sobrevenida de la unidad familiar arrendataria, cuando los ingresos del arrendador persona física no superen en 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).»»

JUSTIFICACIÓN

Se rechaza el nuevo apartado 4 que introduce el proyecto de ley en coherencia con enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría la inscripción registral. Este apartado no ofrece garantías suficientes de protección del arrendatario, no resuelve el problema de la posesión efectiva de la vivienda, ni tampoco el de la cancelación registral en todos los otros casos de resolución contractual voluntaria o forzosa. Por último, si el contrato está inscrito en el Registro de la Propiedad, hay que advertir que la falta de contestación del arrendatario obligará al arrendador (especialmente cuando no haya entrega voluntaria de la posesión) a instar la oportuna demanda para la entrega de la posesión al arrendador. Esa situación complica el proceso de resolución del contrato, encareciéndolo en lo económico y demorándolo en el plazo de su tramitación.

En todo caso, provocar una resolución automática del contrato de arrendamiento sin resolución judicial es algo que no se produce en ningún otro tipo de contrato. Se da el caso de que se resuelve el contrato sin resolución judicial cuando el Juez podría desestimar la demanda, incluso en rebeldía del demandado, por considerar no probado el impago de la renta. Además, se produce una sobreprotección al arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad que es contraria a lo que establece nuestra legislación civil e hipotecaria sobre la inscripción en el mismo, cuya función es meramente de publicidad registral, es decir, frente a terceros, que puede ser discutida entre los tribunales.

Por otro lado, el hecho de que la falta de pago de alguna mensualidad de renta pueda dar lugar al desahucio deja a los inquilinos en una situación muy vulnerable en el contexto económico actual, con el desempleo aumentando y con una recesión importante en la concesión de créditos, en este caso personales, que puede impedir el pago de las rentas. Se propone, por tanto y sin desatender las circunstancias personales del arrendador, modificar la letra a) del apartado dos del artículo 27.

ENMIENDA NÚM. 45

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Veinte.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado veinte del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

El Proyecto de Ley reduce de cinco a tres los años en los que la fianza no estará sujeta a actualización. Las actualizaciones monetarias han de realizarse sin pretensiones de lucro. Son un mecanismo para evitar pérdidas en términos reales para el arrendador, no para que éste se lucre a costa del inquilino y de sus necesidades.

ENMIENDA NÚM. 46

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo primero con la siguiente redacción:

«Dieciocho bis (nuevo). Se añade un nuevo apartado en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los siguientes términos:

“Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones.

(...)

1 bis (nuevo). Las administraciones públicas deberán proteger específicamente a los arrendatarios que se encuentren en situación de acoso inmobiliario, entendiendo 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 podrá ser considerada como acoso inmobiliario.

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, deberá 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.”»

JUSTIFICACIÓN

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 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 solapados y de difícil prueba, lo que dificulta su prevención, persecución y represión.

ENMIENDA NÚM. 47

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo segundo. Uno.**

ENMIENDA

De modificación.

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 42

«Uno. El apartado 4 del artículo 22 queda redactado en los siguientes términos:

“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.

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 cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.”»

JUSTIFICACIÓN

Se propone volver a la redacción del apartado 4 del artículo 22 en los términos establecidos en 2001, más equilibrados en la protección de los derechos del arrendador e inquilino. Las reformas posteriores han roto la balanza a favor del arrendador.

De no hacerlo así, se atribuye una protección al arrendador que puede vulnerar los artículos 14 (igualdad ante la ley) y 24 (derecho de acción y garantías procesales) de la Constitución, toda vez que dicha protección no la tienen los demás acreedores y se imponen al inquilino unas cargas que no tienen los demás demandados.

Esa discriminación a favor del arrendador no puede justificarse con el pretexto de favorecer el mercado de alquiler de la vivienda, porque ese trato de favor se hace a costa de los derechos constitucionales del inquilino.

ENMIENDA NÚM. 48

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo segundo. Cuatro**.

ENMIENDA

De modificación.

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

«Cuatro. El artículo 440 queda redactado como sigue:

“Artículo 440. Admisión y traslado de la demanda sucinta y citación para vista.

1. El tribunal, en el plazo de cinco días, previo examen de su jurisdicción y de su competencia objetiva y, cuando proceda, territorial, dictará auto en el que ordenará, en su caso, la admisión de la demanda y su traslado al demandado y citará a las partes para la celebración de vista, con indicación de día y hora, debiendo mediar diez días, al menos, desde el siguiente a la citación y sin que puedan exceder de veinte.

En la citación se hará constar que la vista no se suspenderá por inasistencia del demandado y se advertirá a los litigantes que han de concurrir con los medios de prueba de que intenten valerse, con la prevención de que si no asistieren y se propusiere y admitiere su declaración, podrán considerarse admitidos los hechos del interrogatorio conforme a lo dispuesto en el artículo 304. Asimismo, se prevendrá a demandante y demandado de lo dispuesto, en el artículo 442, para el caso de que no comparecieran a la vista.

La citación indicará también a las partes que, en el plazo de los tres días siguientes a la recepción de la citación, deben indicar las personas que por no poderlas presentar ellas mismas, han de ser citadas por el tribunal a la vista para que declaren en calidad de partes o de testigos. A tal fin, facilitarán todos los datos y circunstancias precisos para llevar a cabo la citación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 43

2. En los casos del número 7.º del apartado 1 del artículo 250, en la citación para la vista se apercibirá al demandado de que, en caso de no comparecer, se dictará sentencia acordando las actuaciones que, para la efectividad del derecho inscrito, hubiere solicitado el actor. También se apercibirá al demandado, en su caso, de que la misma sentencia se dictará si comparece al acto de la vista, pero no presta caución, en la cuantía que, tras oírle, el tribunal determine, dentro de la solicitada por el actor.

3. En los casos de demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas, el tribunal 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. También se apercibirá al demandado que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites.»»

JUSTIFICACIÓN

Se propone volver a la redacción del artículo 440 en los términos establecidos en 2001, más equilibrados en la protección de los derechos del arrendador e inquilino. Las reformas posteriores han roto la balanza a favor del arrendador.

De no hacerlo así, se atribuye una protección al arrendador que puede vulnerar los artículos 14 (igualdad ante la ley) y 24 (derecho de acción y garantías procesales) de la Constitución, toda vez que dicha protección no la tienen los demás acreedores y se imponen al inquilino unas cargas que no tienen los demás demandados.

Esa discriminación a favor del arrendador no puede justificarse con el pretexto de favorecer el mercado de alquiler de la vivienda, porque ese trato de favor se hace a costa de los derechos constitucionales del inquilino.

ENMIENDA NÚM. 49

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo tercero**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo tercero.

JUSTIFICACIÓN

Este artículo crea un registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler con el objetivo de que los arrendadores tengan acceso a un listado de «morosos». Y se establece un excesivo plazo de permanencia en dicha lista (seis años) para los supuestos infractores.

Es una medida injusta porque no considera las potenciales circunstancias sobrevenidas que pueden afectar a quienes no puedan hacer frente a sus rentas de alquiler de forma puntual. También es desproporcionada, si consideramos que los arrendadores ya cuentan con numerosas garantías frente a los arrendatarios: avales, depósitos, fianzas, desahucio exprés o exigencia judicial de rentas impagadas.

Como ha declarado la organización de consumidores FACUA, habría que preguntarse por qué no se crea un registro de arrendadores o caseros incumplidores o acosadores, en lugar de inclinar siempre la balanza en contra del más débil.

ENMIENDA NÚM. 50

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), 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.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición adicional (nueva). Parque público de viviendas en alquiler.

Uno. En las condiciones que se determinen reglamentariamente, las viviendas que formen parte de los activos aportados a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria serán destinadas a vivienda pública en alquiler a precio protegido, estableciendo convenios con agencias de vivienda estatales, autonómicas o locales, o con entidades sin ánimo de lucro y con redes de intermediación social.

En ningún caso el pago mensual del importe de la renta de la vivienda pública en alquiler a precio protegido podrá superar el 30 por ciento de los ingresos líquidos mensuales de la unidad familiar beneficiaria.

Dos. El suelo que forme parte de los activos aportados a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria se utilizará prioritariamente para usos productivos con criterios de sostenibilidad económica, social y ambiental.»

JUSTIFICACIÓN

La crisis está provocando que un número creciente de personas no puedan acceder a una vivienda digna y cada día se ejecutan en España cientos de desahucios.

Tenemos una gran oportunidad para crear un stock de viviendas públicas en alquiler a precio protegido, en función de la capacidad económica del beneficiario, con los activos inmobiliarios que formen parte de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de las entidades financieras.

Por otro lado, en lo que respecta al suelo que forme parte de los activos traspasados a la Sociedad de Gestión, pensar que pueda destinarse a la construcción de viviendas de uso residencial, parece alejado del sentido común. España ya cuenta con un exceso evidente de viviendas construidas y desocupadas. Lo que aquí se propone es un uso productivo de dicho suelo, en el sentido de utilizarlo para actividades que puedan contribuir al cambio de modelo productivo.

ENMIENDA NÚM. 51

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), 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.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición adicional (nueva). Viviendas con protección pública desocupadas.

El Gobierno establecerá convenios con las comunidades autónomas y las corporaciones locales para recuperar todas las viviendas con protección pública desocupadas propiedad de las entidades financieras y/o de diferentes organismos de las administraciones públicas, para su reconversión en viviendas con protección pública en alquiler con precios de módulo ajustados a la baja.

El pago mensual del importe de la renta de estas viviendas con protección pública en alquiler no podrá superar el 30 por ciento de los ingresos líquidos mensuales de la unidad familiar beneficiaria.»

JUSTIFICACIÓN

La existencia de miles de viviendas vacías con protección pública, que bien podrían servir para paliar de manera urgente el problema de los desahucios que la crisis económica está provocando, es un hecho inaceptable.

Es preciso considerar que mientras los adjudicatarios de vivienda con protección pública están obligados a la ocupación de la vivienda en los plazos establecidos, bajo penalización con la pérdida del derecho de adjudicación, la propia Administración podría estar incumpliendo con la normativa por abandono de sus responsabilidades si permite la existencia de viviendas con protección pública desocupadas.

ENMIENDA NÚM. 52

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición final con la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva). Tratamiento fiscal de las viviendas desocupadas.

Uno. Con efectos desde 1 de enero de 2013 el apartado 4 del artículo 72 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 72. Tipo de gravamen. Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente.

(...)

4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos sólo podrán aplicarse, como máximo, al 10% de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles urbanos de uso residencial que no constituyan domicilio habitual del contribuyente y que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo que oscile entre el 50 y el 150 por ciento de la cuota líquida del impuesto, en función del número de ejercicios fiscales que la vivienda quede sometida a este recargo. Igualmente, los ayuntamientos podrán establecer una bonificación en la cuota íntegra del impuesto para los propietarios de vivienda desocupadas que decidan colocarlas en el mercado para su alquiler.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 46

El recargo de la cuota líquida del impuesto, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos. No se someterán a este recargo aquellas viviendas que aún no constituyendo domicilio habitual del contribuyente se encuentren durante el ejercicio fiscal en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Viviendas con contrato o contratos de arrendamiento en vigor durante más de seis meses en el ejercicio.
- b) Viviendas que se encuentren destinadas a uso distinto del residencial, contando para ello con las pertinentes licencias y autorizaciones administrativas.
- c) Viviendas cuyo uso exclusivo sea el esparcimiento o recreo durante determinados periodos de cada año por quien no sea residente en la localidad donde la vivienda esté ubicada. Esta exclusión alcanzará a una sola vivienda por contribuyente.
- d) Viviendas cuyos titulares sean trabajadores desplazados temporalmente a población distinta de la de su residencia habitual por razones económicas, técnicas, organizativas o de producción, o bien por encontrarse referidas a la actividad empresarial, o cuando los trabajadores estén sujetos a movilidad geográfica. Esta exclusión alcanzará a una sola vivienda por contribuyente.
- e) Viviendas sometidas a un expediente de declaración de ruina u otras circunstancias acreditables que las hagan inhabitables.

Los ayuntamientos, en sus correspondientes ordenanzas fiscales, podrán regular nuevos supuestos de excepción a la aplicación del recargo. Asimismo, regularán la cuantía concreta del mismo, entre el 50 y el 150 por ciento, y la correlación entre esa cuantía y el número de ejercicios fiscales en que se aplica dicho recargo.

Los ayuntamientos crearán el correspondiente Registro de Viviendas no habituales con especificación del titular, valor a efectos de este tributo y fecha desde la que se encuentran sometidas a este recargo.

Los sujetos pasivos estarán obligados, de acuerdo con el procedimiento que establezcan los ayuntamientos, a presentar justificación documental probatoria de que concurre alguno de los supuestos de exclusión del recargo en el plazo de treinta días desde que se produzca esta situación. Cuando los sujetos pasivos no presenten la documentación exigida en dicho plazo, o ésta fuera defectuosa, los ayuntamientos mantendrán esas viviendas en el Registro de Viviendas no habituales y aplicarán, por tanto, el recargo procedente a las mismas.”

Dos. Se añade una nueva disposición transitoria vigésima primera en el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, con el siguiente redactado:

“Disposición transitoria vigésima primera. Registro de Viviendas no habituales.

Uno. Las administraciones públicas locales o autonómicas, en el ámbito de sus competencias y a través de sus respectivas normativas, desarrollarán las condiciones específicas que permitan identificar a los inmuebles urbanos de uso residencial desocupados permanentemente.

Dos. Los Ayuntamientos tendrán de plazo hasta el 31 de diciembre de 2013 para remitir al órgano correspondiente en materia de vivienda de la Administración Central y de la Administración Autonómica correspondiente, los datos que conformen el Registro de Viviendas no habituales y su periódica actualización.”

Tres. Con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2013 se añaden dos nuevos párrafos en el apartado 1 del artículo 85 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, con el siguiente redactado:

“Artículo 85. Imputación de rentas inmobiliarias.

1. (...)

Cuando se trate de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados permanentemente, por cumplir las condiciones determinadas en el apartado 4 del artículo 72 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo,

tendrá la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar el 10 por ciento al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo. En el caso de que los valores catastrales de estos inmuebles hayan sido revisados o modificados, en las condiciones mencionadas en este artículo, y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994, la renta imputada será el 6 por ciento del valor catastral.

Si a la fecha de devengo del impuesto los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados permanentemente carecieran de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular, se tomará como base de imputación de los mismos el 50 por ciento de aquel por el que deban computarse a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio. En estos casos, el porcentaje será del 6 por ciento.»»

JUSTIFICACIÓN

Se propone modificar el artículo 72 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, permitiendo a los ayuntamientos modular el recargo en el IBI sobre las viviendas desocupadas con un gravamen mayor en función del número de ejercicios fiscales en los que la vivienda está gravada con este recargo. Además, el recargo se establece sobre todas aquellas viviendas que no tienen el carácter de domicilio habitual del contribuyente excluyéndose, previa justificación documental, las que cuenten con un contrato de arrendamiento, las destinadas a uso recreativo o turístico con el límite de una por contribuyente, o las destinadas a usos distintos al residencial, entre otras.

Igualmente se propone establecer un porcentaje mayor para calcular la renta imputada en el IRPF a aquellos inmuebles que se encuentren desocupados permanentemente.

Se trata de complementar la política de vivienda gravando de forma relativamente severa las viviendas desocupadas, del todo punto ociosas, para favorecer su puesta en el mercado de alquiler.

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 14 enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 2 de abril de 2013.—El Portavoz, **José Montilla Aguilera**.

ENMIENDA NÚM. 53

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Uno**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado uno del artículo primero.

«Uno. El artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 4. Régimen aplicable.

1. Los arrendamientos regulados en la presente ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en el Título II de la presente ley, en su defecto por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 48

interprofesional en cómputo anual. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.»

JUSTIFICACIÓN

Se mantiene la excepción del texto vigente de la Ley que excluye a los arrendamientos suntuarios del mismo régimen de protección que el resto de los arrendamientos destinados a vivienda.

ENMIENDA NÚM. 54

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Cuatro**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado cuatro del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

Se recupera la redacción de la Ley vigente.

ENMIENDA NÚM. 55

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado cinco del artículo primero.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 49

JUSTIFICACIÓN

Es más correcto el texto vigente de la Ley 29/1994 ya que garantiza la estabilidad al contrato de arrendamiento de vivienda y mantiene los derechos del arrendatario con independencia de su inscripción o no en el Registro de la Propiedad.

ENMIENDA NÚM. 56

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado seis del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

El texto vigente de la Ley ofrece mayores garantías que el texto propuesto.

ENMIENDA NÚM. 57

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado siete del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

Recuperación del texto vigente de la LAU.

ENMIENDA NÚM. 58

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado ocho del artículo primero.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 50

JUSTIFICACIÓN

Recupera el texto vigente de la LAU que garantiza una cierta estabilidad al contrato de arrendamiento de vivienda y mantiene los derechos del arrendatario con independencia de su inscripción o no en el Registro de la Propiedad.

ENMIENDA NÚM. 59

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Diez.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado diez del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

Se mantiene el texto vigente de la Ley 29/1994.

ENMIENDA NÚM. 60

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado doce del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

La no aplicación automática del IPC como mecanismo de actualización de la renta constituye una fuente de conflictos entre arrendador y arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 61

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado trece del artículo primero.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 51

JUSTIFICACIÓN

Se mantiene el texto vigente de la Ley 29/1994.

ENMIENDA NÚM. 62

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado catorce del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

Se mantiene el texto vigente de la Ley 29/1994.

ENMIENDA NÚM. 63

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Dieciocho**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado dieciocho del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

Se mantiene el texto vigente de la Ley.

ENMIENDA NÚM. 64

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica la disposición transitoria primera.

«Disposición transitoria primera. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 52

El régimen jurídico establecido en esta Ley en relación con los contratos de arrendamiento no resultará de aplicación a los contratos que ya se hubieran celebrado con anterioridad a su entrada en vigor hasta su completa extinción. No obstante lo anterior, será posible la adaptación voluntaria de los arrendamientos preexistentes al nuevo régimen legal cuando así lo acuerden las partes.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 65

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición final con el siguiente contenido:

«Disposición final (nueva). Renta básica de emancipación.

El Gobierno, en el plazo de un mes, y con el objeto de favorecer la emancipación de los jóvenes, su acceso a la vivienda, y su pleno desarrollo personal, llevará a cabo las reformas necesarias que permitan el reconocimiento a nuevos beneficiarios del derecho a la renta básica de emancipación en las mismas condiciones de quienes lo disfrutaban actualmente. Con este fin el Gobierno restablecerá el reconocimiento del derecho, en los términos y condiciones establecidos por el derogado Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.»

JUSTIFICACIÓN

Restablecer la renta básica de emancipación para favorecer la emancipación de los jóvenes y su acceso a la vivienda en alquiler.

ENMIENDA NÚM. 66

Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

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

ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición final con el siguiente contenido:

«Disposición final (nueva).

En el plazo de un año el Gobierno presentará un Proyecto de Ley de regulación del régimen específico al que se refiere el Apartado dos del artículo Primero de esta Ley. Esta ley será de aplicación en todas las Comunidades Autónomas que no hayan aprobado una legislación propia al respecto.

JUSTIFICACIÓN

Es necesaria una regulación específica para el alquiler temporal con motivos turísticos.

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 28 enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 2 de abril de 2013.—El Portavoz, **Josep Lluís Cleries i Gonzàlez**.

ENMIENDA NÚM. 67

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir los siguientes párrafos:

«Asimismo, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador, como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad.

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercer adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito, tal y como ya sucede hoy en el caso de arrendamiento de locales de negocio. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario.»

JUSTIFICACIÓN

Se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de los cargos administrativos respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la administración.

ENMIENDA NÚM. 68

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 54

Redacción que se propone:

«III

Esta Ley opera una reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil al objeto de abordar las cuestiones más puntuales que están generando problemas en los procesos de desahucio después de las últimas reformas de la anterior Legislatura.

También hay que tener en cuenta que otros intentos anteriores de reforma de los procedimientos de desahucio (Ley 23/2003, Ley Orgánica 19/2003, Ley 19/2009) para destacar que con la reforma operada por Ley 19/2009 se produjo una importante mejora en los tiempos de tramitación de los procesos de desahucio por falta de pago. Lamentablemente esa mejora que se vio interrumpida rápidamente con las reformas introducidas por la Ley 37/2011.

Es evidente y así ha estado resultado de la experiencia diaria en nuestros Juzgados que, con la referida reforma de la Ley 37/2011, especialmente con la extensión del plazo de recurso de apelación resulta imposible el cumplimiento de la ley con las prevenciones contenidas en el Artº.440.3 LEC, en el sentido de que el lanzamiento se deberá verificar antes de un mes desde la fecha señalada para la vista. Además, la necesidad de que cuando el proceso termine mediante decreto sea necesaria una «mera solicitud» para despachar la ejecución no ha supuesto mejora alguna, sino todo lo contrario, dejando sin contenido para estos supuestos (de terminación mediante decreto) la reforma contenida en el Artº.549.3 (efectuado por Ley 19/2009) en el sentido de que la mera solicitud de ejecución de sentencia en la demanda sería suficiente para proceder directamente a su ejecución sin necesidad de otro trámite.

Todas estas experiencias prácticas de la implementación real de las últimas reformas operadas en la Ley de Enjuiciamiento Civil obligan a efectuar el ajuste de otros artículos de dicha Ley.»

JUSTIFICACIÓN

En vista de la experiencia de las distintas modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil se considera adecuada corregir las disfunciones detectadas.

ENMIENDA NÚM. 69

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

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

ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

Donde pone «tres años» debe poner «cinco años».

Donde pone «tres primeros años» debe poner «cinco primeros años».

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 70

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

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

ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Uno. El artículo 4 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 4. Régimen aplicable.

1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se registrarán por lo dispuesto en el Título II de la presente, en su defecto por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

(...)

6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.”»

JUSTIFICACIÓN

De una parte, la redacción pretendida por el proyecto para el artículo 4.2 de la Ley 29/1994 resulta confusa y, por ello, generará conflictos interpretativos de trascendencia en el futuro si se llega a aprobar en los términos que propone.

La finalidad que buscaría según se deduce de la exposición de motivos del proyecto sería la de reforzar la libertad de pactos y la de dar prioridad a la voluntad de las partes, de forma que —tal como se redacta la modificación de este precepto— el Título II de la Ley pasaría a ser el límite a la voluntad de las partes, pero no conformaría una serie de normas imperativas de obligado cumplimiento. Sin embargo, si nos atenemos a lo previsto en el artículo 6 de la Ley 29/1994 («Son nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice») la confusión que se genera sólo podrá ser resuelta en sede judicial. Por tal razón es preferible mantener la redacción actual de la ley para ese precepto.

ENMIENDA NÚM. 71

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

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

ENMIENDA

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de los cargos administrativos respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la administración.

ENMIENDA NÚM. 72

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Cuatro. El artículo 9 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 9. Plazo mínimo.

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Se exceptúan del cumplimiento de plazos mínimos a los contratos de alquiler con opción de compra, los cuales se regirán estrictamente por la duración libremente pactada por las partes.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de un mes, entre ser repuesto 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 ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.”»

JUSTIFICACIÓN

La conveniencia de mantener vigente el plazo de duración de los contratos en cinco años, y la consiguiente prórroga, tal como se regula actualmente en la ley de arrendamientos urbanos, por considerar que este plazo otorga mayor seguridad y estabilidad a los inquilinos que arriendan las viviendas como domicilio habitual y con intención de permanencia. Si queremos potenciar el alquiler, debemos establecer un marco jurídico que incentive tanto a arrendatarios como a arrendadores. A nuestro entender, la posibilidad establecida en el apartado tercero del mismo artículo de poder recuperar la vivienda el arrendador si la necesita para sí o para sus familiares, mejora ya suficientemente la posición del arrendador sin necesidad de establecer por la parte de los propietarios otras medidas adicionales. Es por ello que se considera desincentivador para los arrendatarios modificar en tres años el plazo que se propone en el anteproyecto que se tramita.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 57

Por otra parte, y en sentido contrario, consideramos necesario excluir de los plazos mínimos los arrendamientos con opción de compra, ya que se trata de contratos que persiguen en última instancia la venta de la vivienda.

Además el punto 3 se deja tal y como estable la legislación vigente ya que la redacción del proyecto de ley genera una gran inseguridad para el inquilino al estar a expensas de lo que el propietario le sobrevenga. Actualmente si el propietario, cuando arrenda ya tiene una previsión de necesidad, advirtiéndola en el contrato, puede disminuir la duración del contrato ajustándola a su necesidad.

Asimismo, se suprime el apartado 4 del artículo 9 de la LAU que introduce el proyecto de ley por considerar conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de los cargos administrativos respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la administración.

ENMIENDA NÚM. 73

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

En el mismo sentido apuntado en la enmienda que modifica el artículo 9 de la LAU, consideramos que si el contrato de arrendamiento ha finalizado sin incidencias su primer plazo de 5 años, no tiene sentido disminuir el plazo de la prórroga por tácita reconducción. Si el propietario quiere finalizar la relación arrendaticia, puede darla por finalizada sin más al término del primer plazo. Por tanto, mantener en tres años el plazo de prórroga en caso de tácita reconducción da estabilidad al arrendatario y por consiguiente juega a favor del alquiler como forma de acceso al mercado de la vivienda. No olvidemos que el alquiler es un contrato entre dos partes y que no sólo incentivando a una de ellas se potencia la figura. A fin de mantener la seguridad y garantía que proporciona la actual Ley de Arrendamientos Urbanos para el arrendatario que utiliza la vivienda como domicilio habitual y con ánimo de permanencia.

A la vez, tal y como se ha indicado en otras enmiendas, se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de los cargos administrativos respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la administración.

ENMIENDA NÚM. 74

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

No tiene ninguna justificación que el arrendatario sufra la resolución contractual de la vivienda que ocupa legalmente, y que tiene amueblada y acondicionada, por una circunstancia que le es completamente ajena. Se aconseja la continuidad con la redacción de la vigente LAU.

Además, se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de los cargos administrativos respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la administración.

ENMIENDA NÚM. 75

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de los cargos administrativos respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la administración.

ENMIENDA NÚM. 76

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Doce. El artículo 18 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

2. A partir del sexto año de duración la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior.

3. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 59

acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente o bien la remitida por correo electrónico a la dirección facilitada por el arrendatario.»»

JUSTIFICACIÓN

Si se permite que la actualización de la renta se establezca en los términos pactados por las partes, permite que quien tiene más poder, es decir, el arrendatario, aumente la renta a su conveniencia.

La actual LAU impide pactos de actualización de renta perjudiciales para el inquilino, es decir aquellos que puedan suponer incrementos anuales superiores al IPC.

Por otra parte y en coherencia con todas las reformas legislativas que están regulando el sistema más común de notificación, se considera adecuada que se pueda realizar la notificación de la actualización de la renta vía correo electrónico, a la vez que es más eficaz y económico.

ENMIENDA NÚM. 77

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Dieciséis. El artículo 24 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 24. Arrendatarios con discapacidad.

El arrendatario o subarrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, de sus familiares con alguno de ellos convivan de forma permanente o de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.”»

JUSTIFICACIÓN

Mejorar el régimen jurídico de la realización de obras o actuaciones por parte del arrendatario en la vivienda de modo que se favorezca de modo más eficaz la accesibilidad para las personas que presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda.

Mejorar el régimen jurídico de la realización de obras o actuaciones por parte del subarrendatario en la vivienda de modo que se favorezca de modo más eficaz la accesibilidad tanto para sus familiares como para las personas que presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda.

ENMIENDA NÚM. 78

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Este apartado no ofrece garantías suficientes de protección del arrendatario, no resuelve el problema de la posesión efectiva de la vivienda, ni tampoco el de la cancelación registral en todos los otros casos de resolución contractual voluntaria o forzosa.

Además, hay que advertir que si el contrato está inscrito en el Registro de la Propiedad, la falta de contestación del arrendatario obligará al arrendador (especialmente cuando no haya entrega voluntaria de la posesión) a instar la oportuna demanda para la entrega de la posesión al arrendador, sin que se haga mención alguna a la inclusión correspondiente en la LEC como un supuesto de ejecución, por lo que la situación complica el proceso de resolución del contrato, encareciéndolo en lo económico y demorándolo en el plazo de su tramitación.

ENMIENDA NÚM. 79

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Veinte. Los apartados 2, 3, 4 y 5 del artículo 36 quedan redactados en los siguientes términos:

“2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias, adicional a la fianza en metálico, con excepción de aquellos arrendamientos de viviendas situadas en Comunidades Autónomas que hubieran regulado algún sistema de coberturas con garantías públicas para el pago de los alquileres.”»

JUSTIFICACIÓN

Los contratos regulados por sistemas de coberturas con garantía pública para el pago del alquiler garantizan el cobro del alquiler por parte del arrendatario. La fijación de otras garantías resulta innecesarias aparte de dificultar la gestión de estos programas de fomento del alquiler.

Además, se considera conveniente mantener vigente el plazo de duración de los contratos en cinco años, y la consiguiente prórroga, tal como se regula actualmente en la ley de arrendamientos urbanos, por considerar que este plazo otorga mayor seguridad y estabilidad a los inquilinos que arriendan las viviendas como domicilio habitual y con intención de permanencia.

ENMIENDA NÚM. 80

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

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

ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

Nuevo apartado. «Se introduce un nuevo artículo, el 30 bis, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 30 bis. Arrendatarios o subarrendatarios con discapacidad.

Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la finca urbana aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de aquellas personas que convivan con él, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.”»

JUSTIFICACIÓN

Mejorar el régimen jurídico de la realización de obras o actuaciones por parte del arrendatario o subarrendatario en el interior de la finca urbana de modo que se favorezca de modo más eficaz la accesibilidad y el que las personas con discapacidad y mayores puedan hacer un uso sin exclusiones de este bien básico.

ENMIENDA NÚM. 81

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

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

ENMIENDA

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 62

Redacción que se propone:

Nuevo apartado. «El artículo 32 de la Ley 29/1994 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 32. Cesión del contrato y subarriendo.

1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento siempre que lo comunique al arrendador y sin necesidad de contar con el consentimiento del mismo. En los restantes supuestos previstos en el artículo 3.2 de la presente Ley, el arrendatario podrá igualmente subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento pero para ello precisará del consentimiento del arrendador.

2. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del diez por ciento de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del veinte en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada sobre la finca arrendada donde se lleve a cabo una actividad empresarial o profesional.

3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.

4. Tanto la cesión como el subarriendo, deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.”»

JUSTIFICACIÓN

Se considera necesario que el arrendatario que ejerza una actividad empresarial o profesional y subarriende la finca o ceda el contrato de arrendamiento debe comunicarlo al arrendador.

A la vez, también se considera necesario que se regule de forma explícita que las fincas urbanas arrendadas con un uso distinto al de la vivienda, donde no se ejerce una actividad empresarial o profesional, también puedan ser subarrendadas o ceder el contrato de arrendamiento con el consentimiento del arrendador.

ENMIENDA NÚM. 82

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

Nuevo Apartado. «La ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada en los siguientes términos:

Donde pone “el arrendatario” debe poner “la persona arrendataria”.

Donde pone «el arrendador» debe poner “la persona arrendadora”».

JUSTIFICACIÓN

Se considera necesario adecuar la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos a la perspectiva de género.

ENMIENDA NÚM. 83

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Cuatro. Los apartados 3 y 4 del artículo 440 de la Ley 1/2000 quedan redactados como sigue:

“3. En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Secretario judicial, tras la admisión y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel 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; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21.

Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandado, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador. Si la solicitud se efectuase en un momento posterior, pero dentro del plazo para oponerse, la falta de designación no suspenderá el juicio.

El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el apartado 3 del artículo 155 y en el último párrafo del artículo 164, apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.

Si el demandado no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se producirá el lanzamiento en la fecha fijada. El referido auto deberá comprender la condena al pago de las costas devengadas.

Si el demandado atiende el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el secretario judicial lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento cancelando la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud. No será necesaria dicha solicitud cuando la misma se hubiera interesado en el escrito inicial de demanda.

Si el demandado formula oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.

4. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice 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 que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 64

señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.»»

JUSTIFICACIÓN

En primer lugar, se propone una adición que está en consonancia con lo dispuesto en el artículo 33.4 LEC. Se intenta dotar de mayores garantías al proceso. El hecho de que el demandado comparezca para formular oposición dentro del plazo de los diez días, pero solicitando la designación de Abogado y Procurador de oficio fuera de los tres primeros días, no debe provocar que se dicte un auto dando por terminado el juicio, sin que tampoco la posterior falta de designación a tiempo de dichos profesionales pueda provocar la suspensión del juicio.

Por otra parte se plantea la condena en costas en caso de falta de oposición, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 22.5 LEC. Si hay condena en costas en caso de enervación, con más razón debe haberla en caso de falta de oposición.

Asimismo, por coherencia con otras enmiendas y por agilidad procesal, se clarifica la no necesidad de solicitud de ejecución cuando ya se interesado en la demanda.

ENMIENDA NÚM. 84

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

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

ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Cinco. Se modifica el apartado 3 del artículo 549:

“3. En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de la sentencia sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y en la hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la citación al demandado.”»

JUSTIFICACIÓN

Se pretende mantener la redacción actual de este apartado. Hemos de partir de la base de que la fecha de lanzamiento se establece inicialmente al admitir a trámite la demanda y, en su caso, luego se ratifica en la sentencia. Por eso, hacer referencia a «la resolución dictada teniéndose por opuesto al demandado» no tiene sentido, genera confusión y, por ende, inseguridad jurídica.

ENMIENDA NÚM. 85

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 65

ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

Nuevo apartado. «El apartado 1 del artículo 458 queda redactado como sigue:

“1. El recurso de apelación se interpondrá ante el Tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquélla.

En aquellos procedimientos a los que se refiere el artículo 447.2, así como en aquéllos en los que se acumule la pretensión de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades adeudadas con la de condena al pago de éstas, el plazo para interponer el recurso de apelación será de cinco días.”»

JUSTIFICACIÓN

Con la ampliación del plazo para interponer el recurso de apelación, derivada de la reforma de la LEC operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, se hace imposible cumplir con la prevención de practicar el lanzamiento antes de un mes desde la fecha señalada para la vista (artículo 440.4 LEC). No es posible, especialmente en los casos en que el proceso termina por sentencia, cumplir con ese plazo de un mes entre los seis días para notificar la sentencia y los veinte días hábiles de la firmeza.

La reforma operada por la indicada Ley 37/2011 ha provocado un retraso en la ejecución de las sentencias con respecto a la generada después de la reforma de la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

ENMIENDA NÚM. 86

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), 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.

Redacción que se propone:

Nuevo apartado. «El apartado 3 del artículo 497 queda redactado como sigue:

“3. No será necesaria la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma o en el «Boletín Oficial del Estado» en aquellos procedimientos en los que la sentencia no tenga efecto de cosa juzgada y en los procesos de desahucio en los que se acumule la acción de reclamación de las rentas y cantidades debidas. En estos casos bastará la publicidad del edicto en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.”»

JUSTIFICACIÓN

Algunos juzgados no entienden aplicable a los desahucios en que se acumula la acción de reclamación de rentas y cantidades adeudadas la previsión establecida en el actual artículo 497.3. No tiene ningún sentido que en esos supuestos, por el mero hecho de acumular la acción de reclamación de rentas y cantidades adeudadas a la de desahucio, y cuando el requerimiento o la citación se han intentado en el domicilio fijado en el contrato de arrendamiento (de acuerdo con lo previsto en el artículo 155. 3 LEC) se obligue a publicar

la sentencia en edictos, con el sobre coste que ello comporta para el arrendador que se ha visto obligado a interponer la demanda. Por ello se incorpora esta nueva previsión, que no merma las garantías del proceso.

ENMIENDA NÚM. 87

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), 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.

Redacción que se propone:

Nuevo Apartado. «La ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos:

Donde pone “el demandante” debe poner “la persona demandante”.

Donde pone “el demandado” debe poner “la persona demandada”.

Donde pone “el ejecutado” debe poner “la persona ejecutada”».

JUSTIFICACIÓN

Se considera necesario adecuar la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a la perspectiva de género.

ENMIENDA NÚM. 88

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

El registro de sentencias de alquiler condena a las familias que no han podido pagar el alquiler por encontrarse sus miembros sin empleo o recursos suficientes a no tener un techo donde cobijarse durante seis años, más aún teniendo en cuenta la situación económica actual.

Sólo en Barcelona, en los últimos cuatro meses el 87% de los desahucios han sido como consecuencia del impago de las rentas del alquiler. Abrir este registro es una temeridad.

Aparte, está mal regulado el acceso al registro, en ningún momento se especifica como el propietario acredita su condición y lo que es más importante, como acredita éste que tiene el consentimiento de la persona interesada en alquilar la vivienda para que pueda acceder a conocer su situación de impago en el registro de sentencias firmes.

ENMIENDA NÚM. 89

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *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 segunda. Colaboración entre los registros de la propiedad y los registros de contratos de alquiler y depósitos de fianzas de los arrendamientos urbanos de las Comunidades Autónomas.

Los Registros de fianzas de arrendamientos urbanos de la Comunidades Autónomas pueden asumir la misma función de inscripción de los contratos de arrendamientos urbanos que realiza el Registro de la Propiedad.»

JUSTIFICACIÓN

Aprovechar los registros de fianzas de los contratos de arrendamientos urbanos de las comunidades autónomas para facilitar la inscripción del registro siempre y cuando ambas partes quieren realizar este acto administrativo.

ENMIENDA NÚM. 90

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *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 tercera.

«Un porcentaje de los activos correspondientes a viviendas, que las entidades de crédito hayan aportado a una sociedad para la gestión de activos en los términos establecidos en el Capítulo II de la Ley 9/2012, será cedido temporalmente, por dichas sociedades, a ayuntamientos y comunidades autónomas con programas de política social de vivienda, para ser utilizados como viviendas sociales. Las administraciones territoriales correspondientes podrán gestionar dichas viviendas con carácter social directamente o a través de entidades sin fines de lucro.

Reglamentariamente se determinará el porcentaje indicado en el párrafo anterior, así como las condiciones de cesión de viviendas para que sean gestionadas por las entidades territoriales dentro de sus programas de vivienda social.»

JUSTIFICACIÓN

El periodo de comercialización de los activos aportados a las sociedades para la gestión de activos es forzosamente de medio y largo plazo, por lo que una parte de los mismos deberá estar inmovilizado. En el caso de viviendas construidas, ello coincide en el tiempo y por efectos de la propia crisis, con un

aumento de las demandas sociales que reciben las Comunidades Autónomas y los municipios en materia de vivienda, por lo que parece oportuno que en el propio proceso de de comercialización de activos que se efectúe a través de las sociedades de gestión se contemple la consecución del objetivo de que dichas sociedades contribuyan a paliar el problema social de la vivienda que padecen las administraciones territoriales para casos de extrema necesidad.

ENMIENDA NÚM. 91

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *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 cuarta. Fomentar el afloramiento de la economía sumergida en las reformas de las viviendas. IVA.

Se modifica el punto uno 2 10 del artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y se añade un nuevo punto 10 bis al artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, que quedan redactados de la siguiente forma:

“10. Las ejecuciones de obra de reparación, reforma y mejora realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.

c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.

10 bis. Las ventas con instalación de armarios de cocina y de baño y de armarios empotrados para los edificios o partes de los mismos destinados a viviendas cuando se cumplen los requisitos que detallan en el número 10 anterior.”»

JUSTIFICACIÓN

Se hace necesario clarificar el ámbito de la aplicación del IVA reducido en obras de reforma de las viviendas en aras de incentivar el afloramiento de la economía sumergida en el sector de las reformas tanto para favorecer una competencia leal como para incrementar la recaudación impositiva.

ENMIENDA NÚM. 92

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *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 quinta. Fomentar el afloramiento de la economía sumergida en las reformas de las viviendas. IRPF.

Se modifica la Disposición Adicional Vigésima Novena de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. En concreto, se modifica el primer párrafo y se añaden cinco nuevos párrafos a continuación del primer párrafo con el siguiente redactado:

“Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 71.007,20 euros anuales, podrán deducirse el 20 % de las cantidades satisfechas por las obras realizadas durante dicho período en cualquier vivienda de su propiedad o en el edificio en la que ésta se encuentre, siempre que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas, en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación realizadas durante dicho período que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda del contribuyente.

El porcentaje de inversión variará en los siguientes casos:

En rentas inferiores a 40.000 euros y/o mayores de 55 años, será del 35%.

Cuando la obra se realiza hasta cinco años después de la rehabilitación del edificio por parte de la comunidad de vecinos, será del 30%.

Las comunidades de vecinos cuyos edificios tengan 20 años o más y acometan obras de rehabilitación y alcancen un certificado de eficiencia energética C, B, A los propietarios de las viviendas podrán aplicar una deducción del 35%, 45% y 55% respectivamente durante un plazo de 5 años posterior a la rehabilitación.

Viviendas vacías destinadas a la venta o alquiler. Será del 30%.»

JUSTIFICACIÓN

Se hace necesario mantener la actual deducción del 20% en las obras ligadas al ahorro energético y/o agua, a la accesibilidad, a la seguridad o la salubridad, además de variar dicho porcentaje en casos específicos. Todo ello en aras de incentivar el afloramiento de la economía sumergida en el sector de las reformas tanto para favorecer una competencia leal como para incrementar la recaudación impositiva.

ENMIENDA NÚM. 93

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 70

Redacción que se propone:

«Disposición adicional sexta. Fomentar el afloramiento de la economía sumergida en las reformas de las viviendas. Creación de una página web para empresas socialmente responsables.

En el plazo de tres meses de la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno impulsará:

Para empresas socialmente responsables un espacio web dirigida a autónomos de gremios, pymes constructoras y empresas de venta de materiales de construcción. El hecho de estar de alta en este portal permitirá validar facturas por parte de los particulares a la hora de presentar la declaración de la renta. Las deducciones anteriores sólo podrán ser computadas si las facturas se corresponden con las empresas dadas de alta en las bases de datos de la página web.

El avance del pago de la deducción por obras de reforma hechas por empresas dadas de alta en la página web, con un máximo de 2.000 euros, a través de la línea ICO Rehabilitación.

Que los gestores de la página web tendrán capacidad de gestionar préstamos a las empresas adheridas a través de la línea ICO Rehabilitación.»

JUSTIFICACIÓN

El objetivo de estas medidas es crear una línea de demarcación entre empresas que cumplen con Hacienda y las que no para poder realizar las actuaciones que se consideren oportunas.

ENMIENDA NÚM. 94

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

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

ENMIENDA

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de los cargos administrativos respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la administración.

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 4 enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 2 de abril de 2013.—El Portavoz, **Jokin Bildarratz Sorron**.

ENMIENDA NÚM. 95

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Uno**.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado Uno del artículo primero, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Uno. El artículo 4 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 4. Régimen aplicable.

1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se registrarán por lo dispuesto en el Título II de la presente, en su defecto por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta Ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.”»

JUSTIFICACIÓN

La redacción pretendida por el proyecto para el artículo 4.2 de la Ley 29/1994 resulta confusa y, por ello, generará conflictos interpretativos de trascendencia en el futuro si se llega a aprobar en los términos que propone.

ENMIENDA NÚM. 96

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo primero. Dieciséis.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado Dieciséis del artículo primero, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Dieciséis. El artículo 24 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 24. Arrendatarios o subarrendatarios con discapacidad.

1. Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de sus cónyuges, de las personas que con ellas convivan de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares por

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 72

consanguinidad hasta cuarto grado que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

2. Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la finca urbana aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior de 70 años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de aquellas personas que trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la finca urbana, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución de su estabilidad o seguridad.

3. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.»»

JUSTIFICACIÓN

Por un lado, se pretende actualizar la terminología para referirse a las personas con discapacidad, de acuerdo con la Disposición Adicional Octava de la Ley 39/2006, de 14 de noviembre. Por otro lado, se quiere dotar de mayor seguridad jurídica a la realización de obras o actuaciones en la vivienda para favorecer la accesibilidad a las personas con discapacidad y/o mayores.

ENMIENDA NÚM. 97

Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), 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 la modificación del apartado Uno del artículo segundo, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Uno. El apartado 4 del artículo 22 queda redactado en los siguientes términos:

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 auto del Juez si, requerido aquel previamente a la celebración de la vista y dentro del plazo conferido, 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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, 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.»»

JUSTIFICACIÓN

Si el legislador entiende que la terminación del proceso requiere de una resolución judicial debemos tener en cuenta que, en coherencia con la reforma que se propone del artículo 440.3, procede sustituir la referencia al Decreto por la de Auto. Por otra parte, debe corregirse la antonimia con lo dispuesto en el artículo 440.3: mientras que en el primero (artículo 22.4) se da a entender que la enervación puede

producirse en cualquier momento antes del juicio, en el segundo (artículo 440.3) se deja claro que la enervación solo puede producirse dentro de los 10 días desde el requerimiento inicial.

ENMIENDA NÚM. 98 Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo tercero**.

ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un nuevo Artículo del siguiente tenor:

«Artículo Nuevo. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Con efectos para los períodos impositivos indicados a partir de 1 de enero de 2013, se modifica el apartado 2 del artículo 53 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2005, de 5 de marzo, que queda redactado de la siguiente forma:

(...)

e) En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos el 55% de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento al que se refiere la letra b) anterior, o, alternativamente que al menos el 55% del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación a que se refiere el artículo 54.1 de esta Ley.

De igual manera, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2013, se modifica la letra d) del apartado 5 del artículo 28 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto Sobre Sociedades, que queda redactado como sigue:

5. Tributarán al tipo del 1%:

a. ...

d. Las sociedades de inversión inmobiliaria y los fondos de inversión inmobiliaria regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, que, además de reunir los requisitos previstos en la letra c, desarrollen la actividad de promoción exclusivamente de viviendas para destinarlas a su arrendamiento y cumplan las siguientes condiciones:

1. Las inversiones en bienes inmuebles afectas a la actividad de promoción inmobiliaria no podrán superar el 20% del total del activo de la sociedad o fondo de inversión inmobiliaria.

2. La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento deberán ser objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que estos se dividan, sin perjuicio del cómputo de las inversiones en el total del activo a efectos del porcentaje previsto en la letra c.

3. Los inmuebles derivados de la actividad de promoción deberán permanecer arrendados u ofrecidos en arrendamiento por la sociedad o fondo de inversión inmobiliaria durante un período mínimo de siete tres años. Este plazo se computará desde la fecha de terminación de la construcción. A estos efectos, la terminación de la construcción del inmueble se acreditará mediante el certificado final de obra a que se refiere el artículo 6 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.»

(Resto del apartado 5 del artículo 28 igual).

JUSTIFICACIÓN

El Proyecto de Ley debería extender a las IIC Inmobiliarias la flexibilización de los requisitos que se introducen en el Proyecto de Ley para las SOCIMI por cuanto ambas comparten el objetivo común del arrendamiento profesional de inmuebles urbanos y, por tanto, han de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español, proporcionando liquidez a las inversiones.

A este respecto, el Proyecto de Ley introduce un plazo mínimo de arrendamiento de tres años para los inmuebles tanto promovidos como adquiridos por las SOCIMI y las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Este mismo plazo debería contemplarse para las Instituciones de Inversión Colectiva.

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 7 enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 2 de abril de 2013.—El Portavoz Adjunto, **Antolín Sanz Pérez**.

ENMIENDA NÚM. 99 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 **Preámbulo. II**.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del párrafo quinto del epígrafe II del Preámbulo, que queda redactado en los siguientes términos:

«La previsión de que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Se reconoce la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización para el caso de desistimiento.»

JUSTIFICACIÓN

La determinación de los plazos establecidos en la Ley es determinante en numerosas actuaciones y produce consecuencias que hacen necesario que el cómputo de los mismos tenga la mayor precisión.

Se ha detectado que en el texto se utiliza en ocasiones la referencia a «un mes» y en otras (incluso en el mismo artículo) a «treinta días».

La necesaria precisión impone esta unificación, para que todos los interesados, en todo el territorio nacional, dispongan del mismo plazo, treinta días hábiles, para el ejercicio de sus derechos.

ENMIENDA NÚM. 100 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 **Preámbulo. II**.

ENMIENDA

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 75

Se propone la modificación del séptimo párrafo del epígrafe II del Preámbulo que queda redactado en los siguientes términos:

«La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario.»

JUSTIFICACIÓN

La supresión de la referencia a locales de negocio debería eliminar posibles dudas sobre lo claramente pretendido en el artículo 7, que el adquirente protegido por la fe pública registral únicamente quedará subrogado, por ministerio de la ley, en la posición jurídica del arrendador si nos encontramos ante un arrendamiento inscrito. Los efectos de inscripción en «locales de negocio» no son exactamente los mismos.

Si bien, técnicamente, no sería necesario, la inscripción en el Registro ha sido uno de los puntos que más críticas ha suscitado y ha sido enarbolado como argumento de que el proyecto refuerza la posición del arrendador y la inscripción tendrá que costearla el arrendatario.

El texto del artículo 7 y del artículo 14 responden a lo pretendido y expuesto con claridad en el citado párrafo, sin embargo, la referencia a «tal y como ya sucede hoy en el caso de arrendamientos en locales de negocio» puede inducir a confusión, ya que la pretensión no es igualar el tratamiento y, además, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no utiliza esta terminología, refiriéndose a «arrendamientos de uso distinto a vivienda».

ENMIENDA NÚM. 101

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. Cuatro**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 9 que queda redactado en los siguientes términos:

Cuatro. El artículo 9 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 9. Plazo mínimo.

...

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 76

adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres 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 ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

...»

JUSTIFICACIÓN

La determinación de los plazos establecidos en la Ley es determinante en numerosas actuaciones y produce consecuencias que hacen necesario que el cómputo de los mismos tenga la mayor precisión.

Se ha detectado que en el texto se utiliza en ocasiones la referencia a «un mes» y en otras (incluso en el mismo artículo) a «treinta días».

La necesaria precisión impone esta unificación, para que todos los interesados, en todo el territorio nacional, dispongan del mismo plazo, treinta días hábiles, para el ejercicio de sus derechos.

ENMIENDA NÚM. 102

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. Seis.**

ENMIENDA

De modificación.

Seis. El artículo 11 queda redactado en los siguientes términos.

«Artículo 11. Desistimiento del contrato.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.»

JUSTIFICACIÓN

La determinación de los plazos establecidos en la Ley es determinante en numerosas actuaciones y produce consecuencias que hacen necesario que el cómputo de los mismos tenga la mayor precisión.

Se ha detectado que en el texto se utiliza en ocasiones la referencia a «un mes» y en otras (incluso en el mismo artículo) a «treinta días».

La necesaria precisión impone esta unificación, para que todos los interesados, en todo el territorio nacional, dispongan del mismo plazo, treinta días hábiles, para el ejercicio de sus derechos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 77

ENMIENDA NÚM. 103

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. Dieciséis.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 24. Arrendatarios con discapacidad.

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.»

JUSTIFICACIÓN

Corrección de errata.

ENMIENDA NÚM. 104

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.

Uno. El apartado 4 del artículo 22 queda redactado en los siguientes términos:

«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, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, 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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.»

JUSTIFICACIÓN

La determinación de los plazos establecidos en la Ley es determinante en numerosas actuaciones y produce consecuencias que hacen necesario que el cómputo de los mismos tenga la mayor precisión.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 78

Se ha detectado que en el texto se utiliza en ocasiones la referencia a «un mes» y en otras (incluso en el mismo artículo) a «treinta días».

La necesaria precisión impone esta unificación, para que todos los interesados, en todo el territorio nacional, dispongan del mismo plazo, treinta días hábiles, para el ejercicio de sus derechos.

ENMIENDA NÚM. 105

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.

Disposición adicional (Nueva). Régimen aplicable a las ayudas de los Planes Estatales de Vivienda y Renta Básica de Emancipación.

A partir de la entrada en vigor de esta Ley será de aplicación el siguiente régimen a las ayudas de subsidiación de préstamos, Ayudas Estatales Directas a la Entrada y subvenciones reguladas en los Planes Estatales de Vivienda cuyos efectos se mantengan a la entrada en vigor de esta Ley y a las ayudas de Renta Básica de Emancipación establecidas por el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre:

a. Se mantienen las ayudas de subsidiación de préstamos a los adquirentes de viviendas acogidas a financiación estatal y a los beneficiarios de actuaciones protegidas de rehabilitación edificatoria que las vinieran percibiendo. Asimismo se mantienen las ayudas de subsidiación reconocidas a estos beneficiarios, con anterioridad al 15 de julio de 2012, que cuenten con la conformidad del Ministerio de Fomento al préstamo, siempre que éste se formalice por el beneficiario en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de esta Ley.

Quedan suprimidas y sin efectos el resto de ayudas de subsidiación al préstamo reconocidas dentro del marco de los Planes Estatales de Vivienda, incluso las que a la fecha de entrada en vigor de esta norma se vinieran abonando.

No se admitirán nuevos reconocimientos de ayudas de subsidiación de préstamos que procedan de concesiones, renovaciones, prórrogas, subrogaciones o de cualquier otra actuación protegida de los planes estatales de vivienda.

b. Las Ayudas Estatales Directas a la Entrada que subsisten conforme a la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, sólo podrán obtenerse cuando cuenten con la conformidad expresa del Ministerio de Fomento a la entrada en vigor de esta Ley, y siempre que el beneficiario formalice el préstamo en un plazo de dos meses desde la entrada en vigor de la misma.

c. Se mantienen las ayudas del programa de inquilinos, ayudas a las áreas de rehabilitación integral y renovación urbana, rehabilitación aislada y programa RENOVE, acogidas a los Planes Estatales de Vivienda hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Se suprimen y quedan sin efecto el resto de subvenciones acogidas a los Planes Estatales de Vivienda.

d. Las ayudas de Renta Básica de Emancipación reguladas en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que subsisten a la supresión realizada por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre y por el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, se mantienen hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas, del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

JUSTIFICACIÓN

En relación con la política de vivienda, se están planteando una serie de reformas que tratan de reorientarla para dirigirla hacia los problemas estructurales de la vivienda en España, esto es, hacia el fomento del alquiler en general, de modo que se desarrolle este ámbito del mercado inmobiliario y, en

particular, para que aquellas personas que tengan más dificultades para acceder a una vivienda puedan hacerlo; y hacia el fomento de la rehabilitación, la renovación y la regeneración urbana.

Los compromisos de gasto y obligaciones en materia de ayudas a la vivienda, provenientes de planes estatales anteriores, por su cuantía y duración –algunas se prolongan hasta el año 2038– resultan insostenibles en un marco de restricciones presupuestarias y contribuyen al incremento automático del déficit, razones que justifican su limitación con carácter extraordinario.

Las medidas adoptadas en relación con las ayudas en materia de vivienda son las siguientes:

— Se suprimen las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, si bien se exceptúa a quienes venían disfrutando de la misma para la adquisición de viviendas protegidas o para actuaciones protegidas de rehabilitación edificatoria y no se admitirán nuevos reconocimientos de ayudas de subsidiación que procedan de concesiones, renovaciones, prórrogas, subrogaciones o de cualquier otra actuación protegida de los Planes Estatales de Vivienda.

— Se suprimen las ayudas estatales directas a la entrada, salvo para aquellos beneficiarios que dispongan de la conformidad expresa del Ministerio de Fomento.

— Se suprimen y dejan sin efecto las subvenciones acogidas a los Planes Estatales de Vivienda, a excepción de las ayudas del programa de inquilinos, ayudas a las áreas de rehabilitación integral y renovación urbana, rehabilitación aislada y programa RENOVE, cuya vigencia se mantendrá hasta la vigencia de las ayudas del nuevo Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación edificatoria y renovación urbanas 2013-2016, conforme a lo que se disponga en el mismo.

— Las ayudas reconocidas en el marco de la Renta Básica de Emancipación, aprobada por el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que subsisten a la supresión realizada por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público y a la disminución efectuada por el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, mantendrán su vigencia hasta que sean efectivas las nuevas ayudas del nuevo Plan Estatal antes citado 2013-2016, conforme a lo que se disponga en el mismo.

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 32 enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 2 de abril de 2013.—El Portavoz Adjunto, **José Miguel Camacho Sánchez**.

ENMIENDA NÚM. 106 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 **Preámbulo. I**.

ENMIENDA

De modificación.

Al párrafo 3 del apartado I del Preámbulo.

El párrafo 3 del apartado I del Preámbulo queda redactado como sigue:

«La realidad, por tanto, es que el mercado de alquiler no es una alternativa eficaz al mercado de la propiedad en España, debido, no tanto a la escasez de oferta como a la falta de demanda, provocada por el aumento del paro, la poca capacidad adquisitiva de los jóvenes, una fiscalidad favorable a la vivienda en propiedad y la carencia de políticas de estímulo a la demanda. Además, nuestro mercado arrendaticio se caracteriza fundamentalmente por las relaciones personales entre arrendador y arrendatario, situándonos aún lejos de un verdadero mercado profesionalizado de alquiler.»

MOTIVACIÓN

Es preciso centrarse en la descripción de la realidad actual, no de la situación anterior a la crisis.

ENMIENDA NÚM. 107 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 **Preámbulo. II.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el último párrafo del apartado II del Preámbulo II.

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda de supresión al apartado dos del artículo primero del proyecto de ley.

ENMIENDA NÚM. 108 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 **Preámbulo.**

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado al preámbulo, con el siguiente contenido:

«XX

En todo caso, debe señalarse que por mucho que se flexibilice el mercado de alquiler, las propias e intrínsecas características que definen al mercado inmobiliario impiden garantizar con solvencia razonable, la satisfacción del derecho a la vivienda que establece el artículo 47 de la Constitución y, en concreto, al acceso al alquiler para la gran mayoría de los ciudadanos.

Por ello se hace necesaria la disposición de medidas complementarias de intervención pública que vengán a satisfacer ese derecho y, en este sentido, se manifiestan dos líneas claras de regulación administrativa apoyadas en la larga experiencia derivada de la vivienda protegida en España, si bien acomodada a las circunstancias socio-económicas actuales.

Así, la primera línea de intervención se dirigirá a la generación jurídico-urbanística de suelo finalista con destino a la producción de vivienda protegida en régimen de alquiler y/o derecho de superficie, disponiéndose una nueva regulación en la vigente Ley de Suelo (Texto Refundido 2/2008) que posibilite la obtención de suelo urbanizado con esa finalidad.

Como segunda línea de intervención, se establece la creación de una Sociedad Pública de Gestión y Promoción de Vivienda Protegida en Alquiler constituida aprovechando el personal técnico preexistente en SEPES y SEPI y financiada con fondos del ICO, con la finalidad de hacer efectiva la política pública señalada en desarrollo de los suelos obtenidos, política que debe estar plasmada en el próximo «Plan Estatal de Vivienda 2013-2015» cuyo contenido deberá dedicarse en su práctica totalidad a Vivienda Protegida en régimen de Alquiler y/o Derecho de Superficie. Asimismo, con la finalidad de contribuir a la

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 81

creación de sinergias sociales que optimicen los objetivos públicos marcados, se posibilitarán actuaciones concertadas con las Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y particulares interesados.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con el resto de las enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 109 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 primero. Uno.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado uno del artículo primero del proyecto de ley, quedando como sigue:

«Uno. El artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 4. Régimen aplicable.

1. Los arrendamientos regulados en la presente ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en el Título II de la presente ley, en su defecto por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual. Estos arrendamientos se registrarán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.»

MOTIVACIÓN

Los arrendamientos suxtuarios no deben gozar del mismo régimen de protección que el resto de los arrendamientos destinados a vivienda.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 82

ENMIENDA NÚM. 110

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 primero. Dos.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado dos del artículo primero.

MOTIVACIÓN

La nueva redacción es incongruente con los objetivos del proyecto de ley, es decir, atraer el mayor número de viviendas actualmente vacías y sin ningún uso, al mercado del alquiler; por otro lado, esta redacción es técnicamente deficiente, resulta contradictoria con la exposición de motivos y con la ley y plantea problemas de interpretación.

ENMIENDA NÚM. 111

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 primero. Tres.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado tres del artículo primero.

MOTIVACIÓN

La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario se encuentra suficientemente garantizada sin necesidad de introducir modificaciones en la LAU que supongan una carga económica para los arrendatarios y un desequilibrio en la protección del arrendatario, además de producir efectos desincentivadores en la demanda contrarios a los objetivos de dinamización del mercado de alquiler que manifiesta el proyecto en su exposición de motivos.

ENMIENDA NÚM. 112

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 primero. Cuatro.**

ENMIENDA

De modificación.

Al apartado cuatro del artículo primero.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 83

Se modifica el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado como sigue:

«1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cuatro años, llegado el día de vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cuatro años... (Resto igual).»

MOTIVACIÓN

Se debe de encontrar un equilibrio entre los intereses del arrendador y los intereses del arrendatario que no perjudique a los objetivos de fomento de la vivienda en alquiler que se pretenden con la reforma. Una reducción significativa de la prórroga forzosa, como la que se pretende en el proyecto, desincentiva la demanda, perjudicando uno de los elementos fundamentales para la promoción de la vivienda en régimen de alquiler.

ENMIENDA NÚM. 113 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 primero. Cuatro**.

ENMIENDA

De modificación.

Al apartado cuatro del artículo primero.

Se modifica el primer párrafo del apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado como sigue:

«3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cuatro años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. El arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo.»

MOTIVACIÓN

La no incorporación en el contrato de alquiler, de forma expresa, de la necesidad de la vivienda antes del transcurso del periodo de prórroga forzosa, introduce un elemento de inseguridad para el arrendatario. Se privaría, en la negociación del clausulado, del coste que debería asumir el arrendador por la inclusión de este tipo de estipulaciones.

ENMIENDA NÚM. 114 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 primero. Cuatro**.

ENMIENDA

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 84

Al apartado cuatro del artículo primero.

Se modifica el segundo párrafo del apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado como sigue:

«Si transcurridos tres meses a contar desde la extinción del contrato o, en su caso, desde el efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta 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 cuatro años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización por los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación y con una cantidad igual a 3 mensualidades por cada año que quedara por cumplir hasta completar cuatro, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor.»

MOTIVACIÓN

La indemnización prevista en el proyecto para el caso de que el arrendador no ocupe la vivienda, supone un grave desequilibrio económico para el arrendatario. Esta importante disminución de la indemnización, unido a la eliminación de la necesidad de que se contemple en el contrato la posible necesidad de ocupación de la vivienda por el arrendador o sus familiares, perjudica claramente al arrendatario. Se produce además, de mantenerse el texto del proyecto, un claro desequilibrio entre las alternativas de «ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada» por el periodo que resta hasta el cumplimiento del plazo de prórroga forzosa y la indemnización por una «cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir» hasta completar el citado periodo.

ENMIENDA NÚM. 115

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 primero. Cuatro.**

ENMIENDA

De modificación.

Al apartado cuatro del artículo primero.

Se modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado como sigue:

«4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán cuatro años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas anteriores.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 85

ENMIENDA NÚM. 116

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 primero. Cuatro**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el primer párrafo del apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado como sigue:

«3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica, de manera fehaciente, al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.»

MOTIVACIÓN

Como se expresa en la otra enmienda formulada a este mismo artículo, el grupo socialista está en contra de la no incorporación en el contrato de alquiler, de forma expresa, de la necesidad de la vivienda antes del transcurso del periodo de prórroga forzosa, al introducir un elemento de inseguridad para el arrendatario. Pero además, y en relación a modificación del art. 9.3, párrafo primero de la LAU que recoge el proyecto de ley, en el caso, muy probable, de prosperar en la tramitación parlamentaria, se añadiría otra manifestación de desprotección para el arrendador en tanto no incorpora el requisito de que esa comunicación de necesidad por parte del arrendador esté debidamente acreditada y documentada. La resolución de un contrato no puede quedar a la voluntad de una de las partes sin que se aporten pruebas suficientes de que concurren los hechos que se alegan como motivación para que el arrendatario abandone la vivienda fehacientemente.

ENMIENDA NÚM. 117

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 primero. Cinco**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado cinco del artículo primero del proyecto de ley, quedando como sigue:

«Cinco. El artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 10. Prórroga del contrato.

Si llegada la fecha del vencimiento del contrato, una vez transcurrido como mínimo cuatro años de duración de aquel, ninguna de la partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 86

hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.»

MOTIVACIÓN

Garantizar una cierta estabilidad al contrato de arrendamiento de vivienda y mantener la oposición erga omnes de los derechos del arrendatario con independencia de su inscripción o no en el Registro de la Propiedad.

ENMIENDA NÚM. 118 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 primero. Seis.**

ENMIENDA

De modificación.

Al apartado seis del artículo primero.

«Seis. El artículo 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 11. Desistimiento del contrato.

En arrendamientos de duración pactada superior a cuatro años, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiere durado al menos cuatro años y dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses... (resto igual).”»

MOTIVACIÓN

En contratos de duración pactada superior a cuatro años debe garantizarse una cierta estabilidad en la relación contractual a favor del arrendador.

Se adapta la duración pactada al plazo mínimo establecido en anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 119 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 primero. Siete.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado siete del artículo primero, quedando como sigue:

«Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador.

1. Si durante el periodo de duración mínima del contrato dispuesto en el apartado primero del artículo 9 el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una

sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumpla el citado periodo, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior al periodo de duración mínima dispuesto en el apartado primero del artículo 9, si transcurrido el periodo de duración mínima el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.

2. (Igual).

3. Tendrán la duración mínima prevista en el apartado primero del artículo 9 los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud del estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1.»

MOTIVACIÓN

La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario se encuentra suficientemente garantizada sin necesidad de introducir modificaciones en la LAU que supongan una carga económica para los arrendatarios y un potencial desequilibrio en la protección del arrendatario, además de producir efectos desincentivadores en la demanda contrarios a los objetivos de dinamización del mercado de alquiler que manifiesta el proyecto en su exposición de motivos.

ENMIENDA NÚM. 120 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 primero. Ocho.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado ocho del artículo del artículo primero, quedando como sigue:

«Ocho. El artículo 14 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactada en los siguientes términos:

“Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada.

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cuatro primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cuatro años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cuatro años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cuatro años, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cuatro años.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 88

MOTIVACIÓN

Garantizar una cierta estabilidad al contrato de arrendamiento de vivienda y mantener la oposición *erga omnes* de los derechos del arrendatario con independencia de su inscripción o no en el Registro de la Propiedad.

ENMIENDA NÚM. 121 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 primero. Diez.**

ENMIENDA

De modificación.

Al apartado diez del artículo primero.

«Diez. El apartado 4 del artículo 16 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 16. Muerte del arrendatario.

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cuatro años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cuatro primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cuatro años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.”»

MOTIVACIÓN

Para adaptar el contenido del artículo al plazo mínimo establecido en otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 122 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 primero. Doce.**

ENMIENDA

De supresión.

Al apartado doce del artículo primero.

MOTIVACIÓN

La no aplicación automática del IPC como mecanismo de actualización de la renta constituye una fuente de conflictos entre arrendador y arrendatario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 89

ENMIENDA NÚM. 123

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 primero. Trece.**

ENMIENDA

De modificación.

Al apartado trece del artículo primero.

«Trece. El apartado 1 del artículo 19 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cuatro años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.”»

MOTIVACIÓN

Para adaptar el contenido del artículo al plazo mínimo establecido en otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 124

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 primero. Catorce.**

ENMIENDA

De modificación.

Al apartado catorce del artículo primero.

«Catorce. El apartado 2 del artículo 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“2. Durante los cuatro primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.”»

MOTIVACIÓN

Para adaptar el contenido del artículo al plazo mínimo establecido en otras enmiendas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 90

ENMIENDA NÚM. 125

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 primero. Diecisiete.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado diecisiete del artículo primero, quedando como sigue:

«Diecisiete. El apartado 8 del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“8. El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cuatro años.”»

MOTIVACIÓN

La desigual posición del arrendatario en la negociación exige que se mantenga la limitación a la renuncia mediante pacto expreso incorporado en el clausulado del contrato, del derecho de adquisición preferente en el caso de venta de vivienda arrendada.

ENMIENDA NÚM. 126

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 primero. Veinte.**

ENMIENDA

De modificación.

Al apartado veinte del artículo primero.

«Veinte. Los apartados 2 y 3 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, quedan redactados en los siguientes términos:

“2. Durante los cuatro primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cuatro años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.”»

MOTIVACIÓN

Para adaptar el contenido del artículo al plazo mínimo establecido en otras enmiendas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 91

ENMIENDA NÚM. 127

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. Seis**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado seis del artículo segundo del proyecto de ley.

MOTIVACIÓN

De mantenerse el redactado del proyecto, la comisión judicial podría estar compuesta por un único funcionario en lugar de los dos que la componen actualmente en el acto de lanzamiento lo cual, dada la conflictividad que suele generar este tipo de actos en la actualidad, parece poco razonable.

ENMIENDA NÚM. 128

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 tercero**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo tercero.

MOTIVACIÓN

Este artículo tercero, regulando un «Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler», supone una penalización arbitraria más a la que este proyecto de ley somete al arrendatario, desequilibrando su relación con el arrendador. Compartimos el que se deba garantizar al arrendador particular el cobro de la renta y la conservación del estado de la vivienda y el que haya que proteger a quien con el arrendamiento está haciendo frente al pago de sus obligaciones, como puede ser una hipoteca. Sin embargo, este tipo de registros constituyen un auténtico recopilatorio de listas negras que, de modo indiscriminado, penalizaría a personas sin distinguir las consecuencias de su insolvencia, sin distinguir entre quienes abusan o quienes son víctimas de una crisis que cada día afecta más gente, inhabilitándolas, en todo caso, para poder acceder a una vivienda en el futuro.

ENMIENDA NÚM. 129

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 Nuevo a continuación del Artículo tercero**.

ENMIENDA

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 92

Se añade un nuevo artículo, con el siguiente contenido:

«Artículo (Nuevo). Modificación del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Se introducen las siguientes modificaciones en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

Uno. Se modifica el epígrafe b) del apartado 1 del artículo 10, que queda redactado de la siguiente forma:

“b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por 100 de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de transformación urbanística, debiendo destinarse al menos la mitad de la citada reserva a vivienda de protección pública en régimen de alquiler o con derecho de superficie.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.”

Dos. Se modifica el primer párrafo de la letra a) del apartado 1 del artículo 16, que queda redactado de la siguiente forma:

“Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, incorporándose, en todo caso, una reserva de las viviendas construidas para destinarse a alojamientos públicos para colectivos sociales necesitados, en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”

Tres. Se modifica el segundo párrafo de la letra b) del apartado 1 del artículo 16, que queda redactado de la siguiente forma:

“En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación, pudiendo materializarse este deber con destino a vivienda en alquiler o régimen de superficie mediante la entrega de superficie construida de valor equivalente a la edificabilidad atribuida, constituyéndose en régimen de complejo inmobiliario.”»

MOTIVACIÓN

Promoción de la vivienda protegida en régimen de alquiler o con derecho de superficie, destinando un porcentaje de la reserva de suelo a vivienda protegida en régimen de alquiler o con derecho de superficie, así como facilitar que la Administración pueda disponer de viviendas destinadas a alojamiento temporal para los colectivos más necesitados.

Así mismo, Se trata de facilitar la disposición pública inmediata de viviendas ya construidas para el alquiler, regulándose la posibilidad del cumplimiento del deber mediante la cesión «en especie» y aprovechando, para ello, la trascendental regulación de los complejos inmobiliarios recogida en la Ley de Suelo (artículo 17.4 de su Texto Refundido).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 93

ENMIENDA NÚM. 130

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 Nuevo a continuación del Artículo tercero**.

ENMIENDA

De adición.

Artículo (Nuevo). Se añade un nuevo artículo 28 bis a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los siguientes términos:

«Artículo 28 bis. La acción protectora de las administraciones frente a la vulneración del derecho de acceso a la vivienda.

1. Las administraciones públicas deberán adoptar las medidas pertinentes para garantizar el que los arrendatarios puedan acceder a una vivienda y ocuparla, siempre que cumplan los requerimientos legales y contractuales aplicables en cada relación jurídica, sin sufrir discriminaciones, directas o indirectas, ni acoso. Entendiéndose por acoso inmobiliario como 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 la ampara para ocupar la vivienda. En estos términos, el acoso inmobiliario constituye discriminación. La negativa injustificada de los propietarios de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia habrá de considerarse indicio de acoso inmobiliario.

Asimismo, las administraciones públicas, deberán adoptar las medidas precisas para garantizar el acceso a arrendamientos de viviendas en condiciones dignas de uso y habitabilidad, adoptando medidas contra la utilización de una infravivienda como residencia, la sobreocupación y cualquier forma de alojamiento ilegal.

2. Las medidas protectoras que deben adoptar las administraciones públicas respecto del arrendatario pueden consistir en la adopción de acciones positivas en favor de colectivos y personas vulnerables, la prohibición de conductas discriminatorias y la exigencia de la eliminación de obstáculos y restricciones al ejercicio del derecho a la vivienda y de ajustes razonables para garantizar el derecho a la vivienda.»

MOTIVACIÓN

La apuesta real de las administraciones públicas por potenciar el alquiler de viviendas pasa por una decidida acción pública de lucha contra aquellas prácticas que vulneran el derecho al acceso a la vivienda a los sectores más desprotegidos. Destacando entre tales prácticas más peligrosas el acoso inmobiliario al constituir la vulneración más manifiesta de las facultades básicas al derecho a la vivienda, como es, el derecho a la seguridad en la tenencia de la misma. En este sentido, sin perjuicio de su tipificación penal como conducta delictiva, por vez primera, en la reforma del Código Penal llevada a cabo por la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, las administraciones públicas han de colaborar activamente en la detección y erradicación de este tipo de conductas ante las constatadas dificultades de su persecución. En el mismo sentido, las administraciones públicas han de garantizar que el acceso al arrendamiento de viviendas se produzca en condiciones dignas de uso y habitabilidad, adoptando al respecto las actuaciones que consideren más pertinentes.

ENMIENDA NÚM. 131

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 adicional nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con el siguiente contenido:

«Disposición adicional (nueva). Creación de la Sociedad de Gestión y Promoción Pública para la Vivienda Protegida en Alquiler.

El Gobierno, en el ámbito de sus competencias y en el plazo de tres meses, dispondrá las medidas atinentes a la reordenación de los servicios técnicos y objetivos de las sociedades públicas SEPES y SEPI y a la disposición de los recursos económicos necesarios del ICO, con la finalidad de la creación de una Sociedad de Gestión y Promoción de Viviendas Protegidas en Alquiler adscrita al Ministerio de Fomento, con el objetivo de desarrollar las políticas públicas de vivienda protegida en alquiler a determinar en el próximo Plan Estatal de Vivienda 2013-2015.»

MOTIVACIÓN

Se trata de crear un organismo ejecutivo público, cuya constitución no suponga gastos adicionales (aprovechando los recursos personales y funcionariales ya existentes) que permita garantizar una eficacia razonable de las políticas de vivienda en alquiler que se pretenden poner en marcha por la Administración.

Asimismo, la financiación a través del ICO se entiende más que razonable, teniendo en cuenta su positiva tradición en objetivos análogos y considerando que los recursos aplicables se conforman como una inversión y no como un gasto, al ser recuperables a través de las rentas o cánones que abonarían los usuarios.

ENMIENDA NÚM. 132

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 adicional nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade una Nueva Disposición Adicional con el siguiente contenido:

«Disposición Adicional (nueva). Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985.

En relación a los contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985, aún vigentes, de acuerdo al apartado 4 de la Disposición Transitoria de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos se prorroga la moratoria prevista por 5 años más.»

MOTIVACIÓN

La moratoria que impuso la LAU para que los locales alquilados antes de 1985 mantuviesen la renta antigua por un plazo de veinte años, y que finaliza el próximo día 1 de enero de 2015, afecta, mayoritariamente, al pequeño comercio. En este momento, la pequeña y mediana empresa sufre la peor crisis de las últimas décadas. A las adversas circunstancias económicas hay que unir una serie de medidas desafortunadas adoptadas por el Gobierno como son la subida del IVA, la eliminación de la paga extra de los funcionarios, la liberalización de los horarios y las rebajas, junto a la falta de créditos por parte de la banca y una presión fiscal local y nacional alta, que dificultan su recuperación económica y en demasiados casos la hacen imposible. No es momento para obligar a nuevas negociaciones de contratos de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 95

arrendamiento de locales que podrían llevar a un aumento de la renta que obligase a las empresas a acometer un traslado o al cierre definitivo, con la consiguiente destrucción de puestos de trabajo. Dada la profundidad de la crisis y la gravedad de sus consecuencias parece más razonable que la transición entre regímenes jurídicos diferentes se produzca en condiciones más favorables para la supervivencia del tejido empresarial y especialmente, del comercial de proximidad.

ENMIENDA NÚM. 133

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 primera**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica la disposición transitoria primera del proyecto de ley, quedando como sigue:

«Disposición transitoria primera. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

El régimen jurídico establecido en esta Ley en relación con los contratos de arrendamiento no resultará de aplicación a los contratos que ya se hubieran celebrado con anterioridad a su entrada en vigor hasta su completa extinción. No obstante lo anterior, será posible la adaptación voluntaria de los arrendamientos preexistentes al nuevo régimen legal cuando así lo acuerden las partes.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 134

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 final segunda**.

ENMIENDA

De modificación.

La Disposición final segunda queda redactada en los siguientes términos:

«Disposición final segunda. Adaptación del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno adaptará la regulación contenida en el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, a las previsiones de la misma, en especial en lo concerniente a las condiciones de cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a la modificación de los aranceles notariales y registrales aplicables que deberán tener una bonificación de, al menos, el 60%.»

MOTIVACIÓN

Es preciso evitar sobrecostes a los inquilinos. Precisamente, con este fin, el CGPJ recomienda la reducción de los aranceles para la inscripción en el registro de los arrendamientos, así como la regulación de las inscripciones registrales.

ENMIENDA NÚM. 135

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 final nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición final con el siguiente contenido:

«Disposición final (nueva). Renta básica de emancipación.

El Gobierno, en el plazo de un mes, y con el objeto de favorecer la emancipación de los jóvenes, su acceso a la vivienda, y su pleno desarrollo personal, llevará a cabo las reformas necesarias que permitan el reconocimiento a nuevos beneficiarios del derecho a la renta básica de emancipación en las mismas condiciones de quienes lo disfrutaban actualmente. Con este fin el Gobierno restablecerá el reconocimiento del derecho, en los términos y condiciones establecidos por el derogado Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.»

MOTIVACIÓN

Restablecer la renta básica de emancipación para favorecer la emancipación de los jóvenes y su acceso a la vivienda en alquiler.

ENMIENDA NÚM. 136

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 final nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición final con el siguiente contenido:

«Disposición final (nueva). Medidas de impulso a la vivienda en alquiler en el próximo Plan Estatal de Vivienda 2013-2015.

El Gobierno, en el próximo Plan Estatal de Vivienda 2013-2015, contemplará entre sus ejes básicos los programas de impulso y fomento del alquiler, singularmente los destinados a ayudar a los inquilinos con menores ingresos familiares y a aquellos que hayan perdido su vivienda como consecuencia de una situación de insolvencia sobrevenida. También se impulsará la incorporación al mercado de vivienda en régimen de alquiler la procedente del stock de vivienda nueva sin vender, de la rehabilitación de inmuebles desocupados o de la vivienda desocupada, especialmente, en relación a aquella de protección pública. Asimismo, se promoverán acuerdos entre las entidades financieras que reciben ayudas del FROB y las

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 168

4 de abril de 2013

Pág. 97

Comunidades Autónomas, para que se destine el mayor número posible de las viviendas adjudicadas a dichas entidades a las modalidades existentes de vivienda protegida en alquiler, y, en particular, para que puedan acceder a estas viviendas las familias que han perdido su vivienda como consecuencia de un desahucio.»

MOTIVACIÓN

Fomentar el mercado de vivienda en régimen de alquiler utilizando como herramienta el próximo Plan de vivienda.

cve: BOCG_D_10_168_1250