



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XIV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

28 de octubre de 2022

Núm. 285-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

125/000019 Proposición de Ley de modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Presentada por el Parlamento de las Illes Balears.

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

(125) Proposición de ley de Comunidades y Ciudades Autónomas.

Autor: Comunidad Autónoma de las Illes Balears - Parlamento.

Proposición de Ley de modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Acuerdo:

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

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

Palacio del Congreso de los Diputados, 26 de octubre de 2022.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Carlos Gutiérrez Vicén**.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 285-1

28 de octubre de 2022

Pág. 2

PROPOSICIÓN DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Exposición de motivos

I

La Declaración universal de los derechos humanos de 10 de diciembre de 1948 declara, en su artículo 25.1, que toda persona tiene derecho, para sí misma y su familia, a un nivel de vida adecuado que le asegure la salud y el bienestar, y, en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios. También el Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales (PIDESC) en su artículo undécimo, reconoce el derecho a tener una vivienda adecuada. En el mismo sentido, la Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea hace referencia en su artículo 34 a la cuestión de la vivienda: la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna.

Este derecho queda recogido en el artículo 47 de la Constitución Española de 1978, en el que se establece que todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada y que, además, los poderes públicos tienen que promover las condiciones necesarias, establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, y regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El Estatuto de Autonomía de las Illes Balears (Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears) recoge el derecho a la vivienda en su artículo 12.3. Además, el artículo 22 del texto estatutario contiene el mandato a los poderes públicos en el sentido de que estos tienen que garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Illes Balears.

En cuanto al ámbito competencial, el Estatuto de Autonomía establece la competencia exclusiva en materia de vivienda en su artículo 30.3. En el ejercicio de esta competencia, el Parlamento de las Illes Balears aprobó en el año 2018 la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, que establecía el marco normativo para regular las políticas públicas en materia de vivienda. Cabe decir que, a pesar de que esta ley establece medidas valientes en defensa del derecho de la vivienda, su desarrollo reglamentario todavía no ha sido completado. Entre otras cosas, todavía no ha sido aprobado el reglamento necesario para regular el funcionamiento, el procedimiento de inscripción, rectificación y cancelación del Registro de fianzas de contratos de arrendamiento de fincas urbanas de las Illes Balears, tal como recoge el artículo 58 de la mencionada ley.

Más recientemente, el Parlamento de las Illes Balears ha validado el Decreto ley 3/2020, de medidas urgentes en materia de vivienda, del Gobierno de las Illes Balears. Esta nueva norma contiene medidas para facilitar la promoción, la construcción, la implantación o el uso de viviendas de titularidad pública con el objetivo de contribuir a hacer efectivo el derecho de vivienda.

El precio del alquiler de viviendas se ha disparado durante los últimos años en el Estado español. Las Illes Balears no son una excepción a esta tendencia, sino que más bien son uno de los territorios que sufre más agudamente esta problemática. Según el último *Boletín periódico del Observatorio de Vivienda y Suelo* del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, los precios del alquiler de viviendas experimentaron en el Estado español un incremento del 50 % entre el primer trimestre de 2015 y el primer trimestre de 2021. Por lo que se refiere en concreto a las Illes Balears, continúa siendo la segunda comunidad autónoma del Estado con una media de precios de alquiler más elevada, y Palma es la cuarta capital de provincia con alquileres más caros.

De hecho, la crisis provocada por la pandemia de la COVID-19 hace todavía más urgente la necesidad de adoptar medidas para hacer efectivo el derecho de vivienda, dado que esta situación ha dejado a muchos ciudadanos de las Illes Balears, y de todo el Estado, en una situación de vulnerabilidad económica y social muy dura que les dificulta este derecho.

Por todos estos motivos resulta necesario que las administraciones competentes en materia de vivienda puedan introducir instrumentos normativos para controlar las rentas de los alquileres de vivienda, como por ejemplo regímenes de contención o moderación de las rentas de alquiler de viviendas.

En este sentido, sin embargo, hay que destacar que se produce una paradoja, dado que si bien muchas comunidades autónomas tienen la competencia exclusiva en materia de vivienda, como es el caso de las Illes Balears, de acuerdo con el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, no queda claro que estas mismas comunidades autónomas puedan establecer regímenes de contención o moderación de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

las rentas de alquiler de viviendas por la limitación que impone el marco legal estatal, ya que el artículo 149.1.8 de la Constitución Española reserva al Estado la competencia sobre las bases de las obligaciones contractuales. Esta competencia sobre las bases de las obligaciones contractuales queda recogida en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, que, en su artículo 17, apartado 1, establece que las rentas de alquiler de viviendas tienen que ser fijadas libremente entre las partes del contrato de arrendamiento. Esta disposición de la legislación estatal ha sido utilizada para argumentar en contra de la posibilidad de que las comunidades autónomas puedan establecer regímenes de contención o moderación de las rentas de alquiler de viviendas. De hecho, esta es la razón que da el Consejo de Garantías Estatutarias de Cataluña en su Dictamen 7/2020, de 5 de agosto, sobre la Proposición de ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, para argumentar que la mencionada iniciativa legal no tiene amparo constitucional.

En consecuencia, se hace necesario modificar el artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, para posibilitar que las comunidades autónomas competentes en materia de vivienda puedan establecer regímenes de contención o moderación de las rentas de alquiler de viviendas.

Esta necesidad, de hecho, quedó patente a la I Cumbre Illes Balears-Comunidad Valenciana, celebrada en Palma los días 5 y 6 de julio de 2021. De hecho, uno de los acuerdos que se tomaron en la mencionada cumbre fue, literalmente, el siguiente:

«El Gobierno de las Illes Balears y la Generalitat Valenciana defenderán de forma conjunta ante el Estado la inclusión en la Ley estatal de vivienda de mecanismos legales por los que las comunidades autónomas puedan controlar los precios en los mercados tensionados, así como el hecho de establecer mecanismos de cooperación para garantizar la función social de la vivienda ante los usos especulativos».

II

Esta proposición de ley se formula al amparo del artículo 87.2 de la Constitución Española, que establece que las asambleas de las comunidades autónomas podrán «remitir a la Mesa del Congreso una proposición de ley». Esta competencia también queda recogida en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, concretamente en el apartado segundo del artículo 50, que regula las funciones del Parlamento de las Illes Balears.

III

Esta ley consta de un artículo único que modifica los artículos 10 y 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. El primer apartado del artículo único modifica el artículo 10, relativo a la prórroga del contrato. El segundo apartado del artículo único modifica el primer apartado del artículo 17, con el objetivo de dejar claro que la renta en los contratos de arrendamientos de inmuebles urbanos la estipularán las partes sin perjuicio de los regímenes de contención o moderación de rentas de alquiler de viviendas que puedan aprobar las comunidades autónomas.

Por otro lado, el tercer apartado del artículo único da cobertura legal al hecho de que las comunidades autónomas en sus respectivos ámbitos territoriales puedan establecer los mencionados regímenes de contención o moderación de rentas de alquiler. Estos regímenes de contención o moderación tendrán que circunscribirse a aquellas zonas con un mercado de vivienda tensionado. Además, se establece que el establecimiento de estos regímenes podrá prever su respectivo régimen sancionador y sistema de resolución extrajudicial de conflictos que eventualmente se puedan producir entre arrendadores y arrendatarios en contratos sujetos a los regímenes de contención o moderación de rentas.

Finalmente, la ley incluye una disposición final única que regula su entrada en vigor.

Artículo único. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

1. Se modifica el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, que queda redactado con el tenor literal siguiente:

«Artículo 10. Prórroga del contrato.

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas y una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales 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.

2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y, dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y las condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17.1.bis de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y las condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar 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.

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

2. Se modifica el artículo 17, apartado 1, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, que queda redactado con el tenor literal siguiente:

«1. A todos los efectos, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 bis de este artículo, la renta será la que libremente estipulen las partes.»

3. Se añade un nuevo apartado 1 bis al artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, que queda redactado con el tenor literal siguiente:

«1 bis. Zonas de mercado residencial tensionado.

1. Las comunidades autónomas, en sus respectivos ámbitos territoriales, podrán establecer legislativamente regímenes de contención o moderación de rentas de alquiler de viviendas en aquellas zonas de mercado residencial tensionado para los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona. La determinación de dicho régimen podrá prever su respectivo régimen sancionador y sistema de resolución extrajudicial de conflictos producidos entre arrendadores y arrendatarios en contratos sujetos a dichos regímenes de contención o moderación de rentas.

2. El objeto de dicha declaración de mercado residencial tensionado se enfocará a orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso al mercado.

3. La declaración y la vigencia de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que la justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible.

4. En el caso de los territorios insulares y las áreas metropolitanas de ciudades u otros núcleos, serán consideradas igualmente como zonas de mercado residencial tensionado en su totalidad aunque sólo concurren en una parte de su territorio los requisitos para la declaración de zona de mercado residencial tensionado.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

5. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la administración autonómica competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo para el período de vigencia de la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

6. El departamento ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

- a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones autonómicas competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.
- b) Diseñar y adoptar medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que puedan favorecer la contención o la reducción de los precios de alquiler o venta.
- c) Establecer medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.

7. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible.»

Disposición final única . Entrada en vigor.

Esta ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».