



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

31 de octubre de 2024

Núm. 154-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000136 Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Presentada por los Grupos Parlamentarios Republicano, Mixto, Euskal Herria Bildu y Plurinacional SUMAR.

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

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

Autor: Grupo Parlamentario Republicano
Grupo Parlamentario Mixto
Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu
Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

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 a los autores 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, 29 de octubre de 2024.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Los Grupos Parlamentarios abajo firmantes, al amparo de lo establecido en el artículo 124 y siguientes, del vigente Reglamento de la Cámara, presentan la siguiente Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones, para su debate en Pleno.

Palacio del Congreso de los Diputados, 22 de octubre de 2024.—**Pilar Vallugera Balaña y Gala Pin Ferrando**, Diputadas.—**Néstor Rego Candamil**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.—**Oskar Matute García de Jalón**, Portavoz del Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu.—**Gabriel Rufián Romero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Republicano.—**Ione Belarra Urteaga**, Portavoz adjunta del Grupo Parlamentario Mixto.—**Íñigo Errejón Galván**, Portavoz del Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR.

PROPOSICIÓN DE LEY PARA LA REGULACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER TEMPORALES Y ALQUILER DE HABITACIONES

Exposición de motivos

La realización de contratos temporales y los alquileres de habitaciones se ha convertido a la práctica en una figura clave, utilizada por miles de arrendadores, para esquivar algunos de los preceptos más garantistas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y la regulación de los alquileres.

Mientras que la LAU obliga al arrendador a realizar contratos de cinco o siete años, durante los cuales el precio del alquiler no puede aumentar más allá de la inflación, con el uso fraudulento de los contratos temporales se posibilita la expulsión del inquilino y la subida del precio del alquiler año a año. De este modo, se ha convertido en un modelo de negocio al alza, el cual choca drásticamente con el ejercicio del derecho a la vivienda recogido en la Constitución, y los incentivos para realizar este tipo de contrato han devenido mayores con la entrada en vigor de la regulación de alquileres, en aquellos territorios en los que esta se aplica, pero también en los que no se aplica. La mera existencia de la posibilidad de la regulación ha generado que el mercado busque los subterfugios de estos. En el caso de los territorios con la aplicación de las zonas tensionadas, el arrendador puede elegir entre realizar contratos largos a precio regulado o realizar contratos cortos sin ningún tope de precios, sin que ello tenga ninguna repercusión. Se trata de contratos que pueden provocar inestabilidad residencial, incertidumbre, desprotección y angustia a las personas arrendatarias, generando además en el mercado una situación de escasez ficticia: si siempre hay un gran número de inquilinos que a menudo se encuentran a punto de tener que dejar su casa se forma un banco de buscadores perpetuos, aumentando así la competencia entre ellos, entrando, pues, en una situación de perversión sistémica.

Los pisos quedan bloqueados bajo unas lógicas de revalorización que hacen que no se pueda vivir de forma estable, sino debiendo circular constantemente. El resultado previsible es que la oferta en el mercado residencial se desplome: por la fuga hacia contratos temporales, no por regular el alquiler.

El elevado precio que impone el mercado al alquiler de vivienda habitual empuja a muchas personas de distintas edades y situaciones a que la única forma de acceder a una vivienda sea mediante el arrendamiento de una habitación. Supone una degradación del derecho a la vivienda altamente relacionado con la estabilidad en la tenencia y el desarrollo de un espacio de intimidad donde desenvolver el aspecto más privado de la vida.

Desde los sindicatos de inquilinos, entre otros, siempre se ha denunciado la desprotección que genera este tipo de contrato. Para contribuir a un giro que permita contemplar la vivienda como un derecho, es necesario modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos. De manera que se le reconozcan los derechos de dicha normativa al «inquilino temporal». De esta forma, no se elimina la figura, pero tendería a perder su atractivo para su uso especulativo. De igual manera, permite recuperar la certidumbre en la estancia en la vivienda tan necesaria en la seguridad jurídica de los arrendatarios para su relación con los derechos básicos como empadronamiento, asignación de centro de salud, escolarización o, incluso, una dirección a efectos de notificaciones de manera permanente.

Con esta proposición de ley se propone la modificación de varios artículos, principalmente el 2 y 3, que no han sido modificados desde la entrada en vigor de la LAU, en 1995. La introducción de estos contratos en el título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aportando así simplicidad normativa y seguridad jurídica.

Por otra parte, se crea la obligación por parte del arrendador de justificar la necesidad de temporalidad y, por tanto, de probarla en unos términos equivalentes a la legislación laboral. Se introduce una presunción general a favor de los contratos de vivienda habitual.

Por todo ello se presenta la siguiente Proposición de Ley.

Artículo único. *Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.*

1. Se modifica el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y se añade un nuevo apartado 2, que queda como sigue:

«Artículo 2. *Arrendamiento de vivienda.*

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda habitual del arrendatario, incluido el arrendamiento parcial de una habitación o estancia de la vivienda.

2. Asimismo, tendrán esta consideración los arrendamientos temporales. Se entenderá por alquiler temporal de vivienda aquel contrato que satisfaga la necesidad de alojamiento provisional que tenga una motivación de brevedad explícita.

Para que se entienda que concurre causa justificada de temporalidad será necesario que se especifiquen con precisión en el contrato la causa habilitante de la temporalidad, las circunstancias concretas que la justifican y su conexión con la duración prevista.

El deber de comprobar si se dan dichas circunstancias recae sobre el arrendador, quien deberá requerir previamente la información a la parte arrendataria y hacerlo constar expresamente en el contrato. Si el arrendador no las requiere, se entenderá que no concurren dichas circunstancias. Si el arrendador no comprueba debidamente dichas circunstancias o si las mismas no se encuentran debidamente especificadas en el contrato de arrendamiento, el mismo tendrá consideración de contrato de arrendamiento de vivienda habitual.

Las administraciones competentes en materia de vivienda podrán adoptar las medidas necesarias para comprobar la concurrencia y veracidad de las circunstancias concretas que justifican la creación de contratos temporales y su conexión con la duración prevista.

3. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.»

2. Se modifica el artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

«Artículo 3. *Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.*

[...]

2. En especial, tendrán esta consideración los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, asistencial, o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.»

3. Se modifica el artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

«Artículo 4. *Régimen aplicable.*

[...]

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda previstos en el artículo 2 se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinadas por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.»

4. Se añade un nuevo artículo 9 bis a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el que se propone el siguiente texto:

«Artículo 9 bis. *Plazo en los arrendamientos temporales.*

1. Lo previsto en el artículo anterior no será de aplicación cuando el contrato sea considerado temporal, en cuyo caso la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, no pudiendo exceder de nueve, en atención a las causas que lo motiven. En caso de que el contrato se hubiera concertado por una duración inferior a la máxima legal establecida y llegada la finalización de esta siguiera existiendo el motivo que causó la temporalidad, este podrá prorrogarse mediante acuerdo expreso de las partes, sin superar nunca la duración máxima de nueve meses en conjunto.

2. No obstante lo anterior, siempre que su duración exceda de nueve meses o se encadenen más de dos contratos consecutivos, el primero se entenderá celebrado como un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, y le serán de aplicación todos los preceptos previstos para dichos contratos, incluido el plazo mínimo y las prórrogas previstas en los artículos 9 y 10.»

5. Se modifica el artículo 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y se añade un nuevo apartado 2, que queda como sigue:

«Artículo 11. *Desistimiento del contrato.*

1. El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan 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 periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

2. En los contratos temporales, el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos un mes desde su formalización, comunicándolo al arrendador con diez días de antelación, sin que en ningún caso dé derecho a indemnización.»

6. Se añade un nuevo artículo 21 bis a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el que se propone el siguiente texto:

«Artículo 21 bis. *Conservación de la vivienda temporal.*

Corresponderá, en todo caso, al arrendador la obligación de conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, así como las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. El arrendatario deberá ponerlo en conocimiento del arrendador en el más breve plazo desde su detección o conocimiento, quien vendrá obligado a responder en el plazo máximo de cinco días hábiles, transcurridos los cuales, sin respuesta, se entenderá que el arrendatario podrá hacer las reparaciones necesarias, exigiendo de inmediato su importe al arrendador o, en su defecto, previa justificación al arrendador, descontando su importe del precio de la renta del arrendamiento del mes siguiente.»

7. Se modifica el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

«Artículo 36. *Fianza.*

[...]

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico. En

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-1

31 de octubre de 2024

Pág. 5

el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta. En el caso de los arrendamientos temporales el valor de esta garantía no podrá exceder de una mensualidad de la renta.»

8. Se añade una nueva disposición adicional duodécima a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el que se propone el siguiente texto:

«Disposición adicional duodécima. *Respecto a la legislación autonómica.*

En los casos de las Comunidades Autónomas que hayan desarrollado legislación propia en esta materia en virtud del artículo 148.1.3 de la Constitución española, será de aplicación la normativa autonómica, respetando así la división competencial.»

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».