



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

28 de mayo de 2025

Núm. 154-4

Pág. 1

ENMIENDAS E ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes Generales de las enmiendas al articulado presentadas en relación con la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones, así como del índice de enmiendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 23 de mayo de 2025.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Mesa de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Mixto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 20 de mayo de 2025.—**Ione Belarra Urteaga**, Diputada del Grupo Parlamentario Mixto (SUMAR) y Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 1

Ione Belarra Urteaga

(Grupo Parlamentario Mixto)

Precepto que se añade:

Artículos nuevos

De adición.

Texto que se propone:

«1. Procedimiento sobre fianza.

Art. 36.7 LAU Sobre la fianza.

Las partes deberán dejar constancia del estado de la vivienda en el momento de entrega de la posesión en un documento de rescisión de contrato. En el caso de que existiesen daños o desperfectos imputables a una negligencia de la parte arrendataria deberá señalarse en dicho documento. Únicamente se podrá descontar de la fianza los gastos de reparación de los daños que se hubieran indicado y los recibos de suministros que quedasen por liquidar.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 2

Ione Belarra Urteaga

(Grupo Parlamentario Mixto)

Precepto que se añade:

Artículos nuevos

De adición.

Texto que se propone:

«2. Procedimiento para reparación urgente elemento de habitabilidad en caso de que el arrendador se niegue(ejemplo la caldera).

Art. 21.5 LAU Sobre la reparación de urgencia.

Cuando existan daños o desperfectos en la vivienda que tenga una afectación a la habitabilidad o salubridad de la finca, la parte arrendataria podrá proponer a la parte arrendadora un presupuesto de reparación con un plazo de quince días para su aceptación o ejecución de una reparación alternativa a cargo del arrendador. Si pasado dicho plazo no hubiera respuesta o ésta fuese negativa, la parte arrendataria podrá ejecutar las obras de reparación y compensarla de las rentas futuras.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 3

Ione Belarra Urteaga

(Grupo Parlamentario Mixto)

Precepto que se añade:

Artículos nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se modifica el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.

«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 esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, 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 años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 4

Ione Belarra Urteaga

(Grupo Parlamentario Mixto)

Precepto que se añade:

Artículos nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se modifica el artículo 20.1 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.

«Artículo 20. *Gastos generales y de servicios individuales.*

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En ningún caso podrá imponerse los tributos asociados a la vivienda a la parte arrendataria. En los casos que la vivienda se encuentre en una finca donde todas las viviendas sean de un mismo propietario, no se podrá imputar los gastos de comunidad a la parte arrendataria.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

A la Mesa de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Mixto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de mayo de 2025.—**Néstor Rego Candamil**, Diputado del Grupo Parlamentario Mixto (BNG) y Portavoz adjunto del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 5

Néstor Rego Candamil

(Grupo Parlamentario Mixto)

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 1 (artículo 2)

De modificación.

Texto que se propone:

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, con la siguiente redacción:

«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 del arrendatario, incluido el arrendamiento parcial de una habitación o estancia de la vivienda.

2. **Asimismo, los arrendamientos temporales tendrán esta consideración. Se entenderá por arrendamiento de vivienda temporal aquel contrato que satisfaga una necesidad de alojamiento provisional que tenga una motivación de brevedad explícita, causa justificada de temporalidad que deberá constar en el contrato junto con la vinculación con la duración estipulada. De no incluirse esta mención de forma explícita, el contrato se considerará un contrato de arrendamiento de vivienda habitual.**

~~El deber de comprobar si concurren las circunstancias señaladas recae en el arrendador, quien deberá solicitar previamente la información al arrendatario y hacerlo constar expresamente en el contrato. Si el arrendador no la exige, se entenderá que no concurren tales circunstancias. Si el arrendador no verifica debidamente dichas circunstancias o no están debidamente especificadas en el contrato de arrendamiento, se considerará que se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual.~~

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

3. Las normas que regulan el arrendamiento de viviendas serán también de aplicación a los muebles, camas, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios prestados como accesorios a la vivienda por el mismo arrendador.»

1. Modifícase o artículo 2 da Lei 29/1994, de o 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos, e engádese un novo apartado 2, que queda como segue:

«Artigo 2. *Arrendamento de vivenda.*

1. Considérase arrendamento de vivenda aquel arrendamento que recae sobre unha edificación habitábel cuxo destino primordial sexa satisfacer a necesidade permanente de vivenda habitual do arrendatario, incluído o arrendamento parcial dunha habitación ou estancia da vivenda.

2. Así mesmo, terán esta consideración os arrendamentos temporais. Entenderase por aluguer temporal de vivenda aquel contrato que satisfaga a necesidade de aloxamento provisional que teña unha motivación de brevidade explícita, **causa xustificada de temporalidade que deberá figurar no contrato xunto coa conexión coa duración estipulada. De non incluírse esta mención de forma explícita o contrato terá a consideración de contrato de arrendamento de vivenda habitual.**

~~O deber de comprobar se se dan as citadas circunstancias recae sobre o arrendador, quen deberá requirir previamente a información á parte arrendataria e facelo constar expresamente no contrato. Se o arrendador non as require, entenderase que non concorren ditas circunstancias. Se o arrendador non comproba debidamente ditas circunstancias ou se as mesmas non se atopan debidamente especificadas no contrato de arrendamento, o mesmo terá consideración de contrato de arrendamento de vivenda habitual.~~

As administracións competentes en materia de vivenda poderán adoptar as medidas necesarias para comprobar a concurrencia e veracidade das circunstancias concretas que xustifican a creación de contratos temporais e a súa conexión coa duración prevista.

3. As normas reguladoras do arrendamento de vivenda aplicaranse tamén ao mobiliario, os rochos, as prazas de garaxe e calquera outras dependencias, espazos arrendados ou servizos cedidos como accesorios da leira polo mesmo arrendador.»

JUSTIFICACIÓN

Justificación.

Consideramos necesario matizar el punto 2.2 ya que puede resultar excesivo exigir al arrendador que «compruebe» las circunstancias, lo que exigirá solicitar prueba documental o de otro tipo que acredite la veracidad, y, al mismo tiempo, invasivo que se obligue a la parte arrendataria a aportar dicha prueba respecto de los

motivos que justifican su estancia. Entendemos que es suficiente exigir la inclusión en el contrato de la causa que justifica la necesidad de un contrato temporal y por la que se establece esa duración y que, en caso de que no se haga, se entienda que el contrato es para vivienda habitual.

Además, el deber de comprobar la veracidad y quién puede exigir que se aporten documentos o pruebas recae, como estipula el propio artículo, en las administraciones competentes en materia de vivienda.

Xustificación.

Consideramos preciso matizar o punto 2.2 posto que pode ser excesivo exixir ao arrendador que «comprobe» as circunstancias que obrigará a pedir proba documental ou doutro tipo para acreditar a veracidade e, ao mesmo tempo, invasivo para a parte arrendataria verse obrigada a achegar esa proba sobre os motivos que xustifican a súa estancia. Entendemos que é suficiente que se exixa a inclusión no contrato de cal é a causa que xustifica a necesidade dun contrato temporal e porqué se establece esa duración e que, para o caso de non facerse, que se entenda que o contrato é de vivenda habitual.

Ademais, o deber de comprobación da veracidade e quen pode exixir achega de documentos ou probas son, como xa estipula agora mesmo o propio artigo, as administracións competentes en materia de vivenda.

A la Mesa de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de mayo de 2025.—**Txema Guijarro García**, Portavoz sustituto del Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR.

ENMIENDA NÚM. 6

Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo en el artículo único de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Apartado nuevo. Se introduce un nuevo artículo 38 en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el siguiente tenor:

«Artículo 38. *Identificación y publicidad de los alquileres.*

1. La publicidad, promoción u oferta de arrendamientos de viviendas deberá ajustarse a los principios de veracidad y transparencia, y no podrá omitir ni distorsionar información relevante que pueda inducir a error a los destinatarios.

2. De forma previa a iniciar la actividad de alquiler de una edificación, habitación o estancia, bien sea para vivienda habitual o de corta duración, se deberá estar registrado en la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, para la identificación de cada unidad arrendada. El procedimiento de registro será iniciado a solicitud del interesado y se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles, que emitirá una calificación en la que comprobará la inexistencia de elementos obstativos para la actividad de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso.

3. El número de identificación previsto en el apartado anterior deberá constar, igualmente, en la publicidad realizada de la edificación, habitación o estancia, por cualquier medio de difusión, incluidas plataformas en línea, independientemente de que permitan formalizar el contrato en su seno o no. No se podrán comercializar unidades en régimen de alquiler sin el referido número de registro, ni con un número de registro asociado a una categoría y tipo diferente de arrendamiento.

4. Las empresas dedicadas al alquiler de bienes inmuebles, así como las plataformas en línea de alquiler, independientemente de que permitan la formalización del contrato en su seno o no, garantizarán el cumplimiento de lo previsto en este artículo, no permitiendo la comercialización de edificaciones, habitaciones o estancias en las que no se respeten los derechos recogidos en esta norma o en cualquier otra que resulte de aplicación.

5. Adicionalmente, toda oferta o publicidad de arrendamiento deberá incluir como mínimo:

- a) La localización de la vivienda.
- b) La superficie útil y construida, diferenciando, en su caso, la de los anexos.
- c) El estado de la vivienda, incluyendo si se encuentra ocupada, disponible o reformada.
- d) La identidad del arrendador o, en su caso, del agente inmobiliario u operador que actúe por cuenta ajena, incluyendo su número de colegiación o inscripción registral si procede.
- e) El índice de referencia del precio del alquiler de vivienda previsto en la legislación vigente, así como, en su caso, la renta del último contrato de arrendamiento de vivienda habitual celebrado en los cinco años anteriores, con independencia de que el inmueble se ubique o no en una zona de mercado residencial tensionado.
- f) La condición de gran tenedor del arrendador, en su caso.
- g) La prohibición de comercializar o publicitar viviendas por cuenta ajena sin disponer de la correspondiente nota de encargo.

6. Lo dispuesto en el apartado segundo respecto a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual no será exigible hasta que se apruebe el desarrollo reglamentario correspondiente.»

JUSTIFICACIÓN

La incorporación de este artículo tiene como objetivo reforzar la transparencia y la veracidad en el mercado de arrendamientos urbanos, protegiendo a los arrendatarios de

prácticas opacas o engañosas. Es fundamental garantizar el acceso a información relevante para hacer efectiva la regulación de precios, fomentar la igualdad en el acceso a la vivienda y prevenir prácticas especulativas.

Con la obligación de registro previo a la comercialización se pretende dar seguridad a las partes en todo tipo de contratos de alquiler, garantizando la duración mínima de los contratos, la existencia de la causa que los fundamenta, así como los límites de revisión de la renta anual a la que están sujetos.

Asimismo, se da rango de ley a las obligaciones derivadas del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, de acuerdo con lo previsto en el Dictamen del Consejo de Estado, fecha 18 de diciembre de 2024, emitido durante la tramitación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

ENMIENDA NÚM. 7

Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo en el artículo único de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Apartado nuevo. Se introduce un nuevo apartado en el artículo 37 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el siguiente tenor:

«Artículo 37. *Formalización del arrendamiento.*

1. Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

2. Los contratos de arrendamiento de vivienda cubiertos por el ámbito de aplicación de esta ley, deberán inscribirse, en el plazo de cinco días desde su formalización, en la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos creada en virtud del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

En la inscripción constarán, al menos, los datos recogidos en el apartado anterior, aun en el caso de que no se hubiese formalizado por escrito el contrato de arrendamiento. Cuando se trate de un arrendamiento temporal de vivienda constará, igualmente, la causa justificada de temporalidad de la que trae causa.

La falta de inscripción no afectará a la validez del contrato entre las partes.»

JUSTIFICACIÓN

El apartado primero del artículo único de la Proposición de Ley extiende el tradicional concepto de arrendamiento al arrendamiento temporal, así como al arrendamiento parcial de una edificación.

Este tipo de arrendamientos se han convertido, en la práctica, en una vía para evitar las obligaciones de los arrendadores vinculados a los contratos de larga estancia. Con la obligación de registro del contrato de formalización del arrendamiento se pretende dar seguridad a las partes en todo tipo de contratos de alquiler, garantizando la duración mínima de los contratos, la existencia de la causa que los fundamenta, así como los límites de revisión de la renta anual a los que están sujetos.

ENMIENDA NÚM. 8

Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo en el artículo único de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Apartado nuevo. Se introduce un nuevo artículo 39 en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el siguiente tenor:

«Artículo 39. *Régimen sancionador.*

El incumplimiento de lo previsto en esta norma se considerará infracción en materia de vivienda, turismo o consumo, en su caso, de acuerdo con lo previsto en la normativa estatal, autonómica o local que resulte de aplicación.»

JUSTIFICACIÓN

Con la finalidad de garantizar el cumplimiento efectivo de lo previsto en la norma se establecen las bases del correspondiente régimen sancionador.

ENMIENDA NÚM. 9

Grupo Parlamentario Plurinacional
SUMAR

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo en el artículo único de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Apartado nuevo. Se añade un nuevo artículo 2 bis a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la siguiente redacción:

«Artículo 2 bis. *Requisitos específicos del arrendamiento de habitaciones.*

1. El arrendamiento de habitaciones deberá respetar los estándares mínimos de superficie útil por persona, así como los umbrales máximos de ocupación de la vivienda, conforme a lo previsto en la normativa sectorial aplicable en materia de vivienda y, en su caso, a lo establecido en la cédula de habitabilidad o licencia equivalente.

2. El arrendamiento de una o varias habitaciones de una vivienda, o cualquier tipo de fragmentación física o contractual del arrendamiento, no desnaturaliza el carácter de arrendamiento de vivienda ni exime de la aplicación de las normas que le son propias.»

JUSTIFICACIÓN

Esta adición refuerza las garantías materiales del arrendamiento de habitaciones, asegurando condiciones adecuadas de habitabilidad y protegiendo a los arrendatarios frente a situaciones de sobreocupación o uso inadecuado. Asimismo, se aclara expresamente que la fragmentación del arrendamiento en contratos individuales no excluye la aplicación de la regulación protectora propia del arrendamiento de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 10

Grupo Parlamentario Plurinacional
SUMAR

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo en el artículo único de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Apartado nuevo. Se añade un nuevo apartado 8 al artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la siguiente redacción:

«8. En los contratos de arrendamiento de habitaciones, la suma de las rentas pactadas en los contratos vigentes de forma simultánea no podrá exceder el importe de la renta vigente del contrato de arrendamiento unitario de la vivienda completa o, en su caso, el de los últimos cinco años. Si la vivienda se ubica en zona de mercado residencial tensionado, se aplicará adicionalmente a la suma de las rentas pactadas en los contratos vigentes de forma simultánea el límite de renta máxima que resultaría aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda completa.»

JUSTIFICACIÓN

Esta medida tiene como finalidad impedir que, mediante la suscripción de múltiples contratos de arrendamiento de habitaciones, se incremente el importe del arrendamiento o se eluda la aplicación de los límites de renta previstos para los arrendamientos de viviendas en zonas de mercado residencial tensionado.

ENMIENDA NÚM. 11

Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo en el artículo único de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Apartado nuevo. Se añaden nuevos apartados 5 y 6 al artículo 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la siguiente redacción:

«5. Los gastos generales y de servicios individuales pactados a cargo del arrendatario deberán aplicarse desde la firma del contrato, sin poder diferir su aplicación en el tiempo.

6. En los contratos de arrendamiento de vivienda ubicados en zonas de mercado residencial tensionado, los gastos generales y de servicios individuales pactados a cargo del arrendatario no podrán suponer, en conjunto con la renta pactada, un importe que exceda el límite máximo permitido para la renta.»

JUSTIFICACIÓN

Se incorpora esta previsión para evitar subidas encubiertas de la renta mediante la imposición de nuevos gastos o su escalonamiento en el tiempo en los contratos de arrendamiento de vivienda. Con ello se garantiza la efectividad de los mecanismos de control de precios y se refuerza la protección de los arrendatarios frente a prácticas que puedan eludir la normativa.

ENMIENDA NÚM. 12

Grupo Parlamentario Plurinacional
SUMAR

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo en el artículo único de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Apartado nuevo. Se añade una nueva disposición transitoria octava a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria octava. *Régimen transitorio de protección de arrendamientos en ausencia de declaración de zonas de mercado residencial tensionado.*

1. La regulación establecida en el apartado 6 del artículo 17 se aplicará a todos los contratos de arrendamiento de vivienda que se formalicen desde la entrada en vigor de esta disposición transitoria, independientemente de que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado.

2. Esta disposición no se aplicará en las Comunidades Autónomas que hayan realizado una declaración concluyente sobre zonas de mercado residencial tensionado en el conjunto de su territorio conforme al artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, habiéndose fundamentado en la valoración de los criterios recogidos en su apartado tercero, a partir de la fecha de dicha declaración.»

JUSTIFICACIÓN

Se introduce esta disposición transitoria para garantizar la aplicación provisional de las medidas de protección previstas en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en aquellas Comunidades Autónomas que aún no hayan realizado una declaración de zonas de mercado residencial tensionado conforme a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, respetando el reparto de competencias y asegurando la protección efectiva de los arrendatarios mientras se completa el proceso de declaración.

ENMIENDA NÚM. 13

Grupo Parlamentario Plurinacional
SUMAR

Precepto que se añade:

Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Se añaden dos nuevas disposiciones finales a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones, con la siguiente redacción:

Disposición final X. *Modificación de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, y de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 35 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en esta ley son aquellas de carácter no financiero que tengan por objeto principal la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y cuya renta, cuando se trate de vivienda, quede establecida por debajo del límite máximo previsto en el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.»

Dos. Se añade un apartado 4 al artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que queda redactado como sigue:

«4. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad que sean arrendados como viviendas deberán arrendarse por una renta inferior al límite máximo establecido en el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.»

Disposición final X. *Modificación de los apartados 20 y 22 del artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que quedan redactados de la siguiente forma:*

«20.1 Las operaciones de constitución y aumento de capital de las sociedades de inversión de capital variable reguladas en la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, así como las aportaciones no dinerarias a dichas entidades, quedarán exentas en la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. Los fondos de inversión de carácter financiero regulados en la ley citada anteriormente gozarán de exención en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con el mismo alcance establecido en el apartado anterior.

3. Las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley citada anteriormente que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la adquisición y la promoción, incluyendo la compra de terrenos, de cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, tendrán el mismo régimen de tributación que el previsto en los dos apartados anteriores.

Del mismo modo, dichas instituciones gozarán de una bonificación del 95 por ciento de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan los requisitos específicos sobre mantenimiento de los inmuebles establecidos en las letras c) y d) del artículo 28.5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre

Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, salvo que, con carácter excepcional, medie la autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y el arrendamiento del inmueble se acoja a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

4. Los fondos de titulización hipotecaria, los fondos de titulización de activos financieros, y los fondos de capital riesgo estarán exentos de todas las operaciones sujetas a la modalidad de operaciones societarias.»

«22. Las operaciones de constitución y aumento de capital de las Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario reguladas en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, quedarán exentas en la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Asimismo, gozarán de una bonificación del 95 por ciento de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, y el arrendamiento del inmueble se acoja a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.»

JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda da cumplimiento a uno de los compromisos anunciados por el presidente del Gobierno el 16 de enero de 2025, incluido en el paquete de 12 medidas prioritarias en materia de vivienda, en concreto el relativo a «cambiar el régimen de ventajas fiscales que tienen las denominadas SOCIMI para que solo apliquen a la promoción de vivienda en alquiler asequible».

La medida busca garantizar que las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria y las SOCIMI, que se benefician de un régimen fiscal privilegiado, contribuyan efectivamente al acceso a la vivienda en condiciones asequibles, de acuerdo con los objetivos de interés general y las necesidades del mercado residencial.

ENMIENDA NÚM. 14

Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

Precepto que se añade:

Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva disposición final a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones, con la siguiente redacción:

Disposición final. *Modificación del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

Se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 11 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, con la siguiente redacción:

«a) Si se trata de la transmisión de bienes muebles o inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, con el tipo que, conforme a lo previsto en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 6 por 100 a la transmisión de inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, y el 4 por 100, si se trata de la transmisión de bienes muebles y semovientes, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía. Este último tipo se aplicará igualmente a cualquier otro acto sujeto no comprendido en las demás letras de este apartado.

Excepcionalmente, a menos que la Comunidad Autónoma haya aprobado un régimen específico para adquisiciones por parte de grandes tenedores, el tipo de gravamen aplicable en la adquisición de una vivienda por una persona física o jurídica, cuando ésta ostente la titularidad de más de dos viviendas, será del 100 por 100, siempre que dicha vivienda no vaya a destinarse como residencia habitual por la persona física adquirente o a alquiler de residencia habitual con una renta inferior al límite máximo establecido en el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

La transmisión de valores tributarará, en todo caso, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 12 de esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda tiene por objeto reforzar el control del acceso especulativo al mercado inmobiliario residencial, incrementando la carga fiscal de las adquisiciones inmobiliarias por parte de personas jurídicas y de personas físicas.

ENMIENDA NÚM. 15

**Grupo Parlamentario Plurinacional
SUMAR**

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo en el artículo único de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Apartado nuevo. Se introduce un nuevo apartado en el apartado 7 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el siguiente tenor:

«7. A la finalización del contrato, las partes deberán dejar constancia por escrito del estado de la vivienda en el momento de entrega de la posesión mediante un documento de finalización del arrendamiento firmado por ambas partes.

En caso de existencia de daños o desperfectos imputables al arrendatario, estos deberán señalarse expresamente en dicho documento.

Únicamente podrán descontarse de la fianza los gastos de reparación de los daños así reflejados y los importes correspondientes a recibos de suministros pendientes de liquidación.

En caso de no suscribirse el documento de finalización, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la vivienda fue entregada en estado adecuado de conservación.»

JUSTIFICACIÓN

Esta adición tiene como finalidad reforzar las garantías jurídicas en el momento de terminación del contrato de arrendamiento, evitando imputaciones unilaterales de daños por parte del arrendador. Se preconstituye prueba documental para favorecer la transparencia y la seguridad jurídica en el procedimiento de devolución de la fianza, garantizando la protección de los arrendatarios y facilitando la resolución de eventuales controversias.

ENMIENDA NÚM. 16

Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo en el artículo único de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Apartado nuevo. Se introduce un nuevo apartado 5 en el artículo 21 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el siguiente tenor:

«5. Cuando existan daños o desperfectos en la vivienda que afecten a su habitabilidad o salubridad, el arrendatario podrá requerir al arrendador, mediante comunicación por escrito, la reparación necesaria, adjuntando un presupuesto razonable para su ejecución. El arrendador dispondrá de un plazo de quince días naturales desde la recepción del requerimiento para aceptar el presupuesto, proponer una reparación alternativa o ejecutar directamente la reparación.

Transcurrido dicho plazo sin respuesta o en caso de negativa injustificada, el arrendatario podrá ejecutar las obras necesarias y descontar el importe de las

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-4

28 de mayo de 2025

Pág. 17

rentas futuras. El coste de la reparación deberá ser razonable y acreditado documentalmente.»

JUSTIFICACIÓN

Esta adición refuerza los derechos del arrendatario ante situaciones de falta de habitabilidad o salubridad en la vivienda, evitando que los arrendadores utilicen deliberadamente la inacción en el mantenimiento como estrategia para forzar la resolución del contrato.

Se establece un procedimiento claro y equilibrado que exige una comunicación fehaciente, da al arrendador la oportunidad de actuar y permite al arrendatario, en su defecto, realizar las reparaciones urgentes con compensación razonable, garantizando el cumplimiento de los principios de buena fe contractual y conservación del objeto arrendado.

ENMIENDA NÚM. 17

Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo en el artículo único de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Apartado nuevo. Se modifica el apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho 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 separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, 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 esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de seis meses, 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 anualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

JUSTIFICACIÓN

Se modifica el régimen de protección del arrendatario en los supuestos de recuperación de vivienda por necesidad del arrendador, aumentando la cuantía de la indemnización para evitar que el incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda resulte rentable para el arrendador. Además, se amplía el plazo de ejercicio de la acción hasta seis meses, para facilitar la prueba y proteger eficazmente los derechos del arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 18

**Grupo Parlamentario Plurinacional
SUMAR**

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo en el artículo único de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Apartado nuevo. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

En los casos en que la vivienda se ubique en una finca donde todas las viviendas pertenezcan a un mismo propietario, no podrán imputarse al arrendatario los gastos de comunidad, salvo los correspondientes a servicios

individualizados efectivamente prestados al arrendatario y debidamente acreditados.

2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior 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 apartado 1 del artículo 18.»

JUSTIFICACIÓN

Esta modificación tiene como finalidad reforzar la protección del arrendatario en la asignación de gastos asociados a la vivienda arrendada. Se mantiene la estructura actual sobre gastos generales, pero se elimina la posibilidad de repercutir tributos asociados a la propiedad, como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), sobre el arrendatario. Igualmente, se precisa que, en los edificios en los que todas las viviendas pertenezcan a un único propietario, no podrán imputarse gastos de comunidad al arrendatario salvo aquellos que correspondan a servicios individualizados efectivamente prestados y debidamente acreditados.

ENMIENDA NÚM. 19

Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

Precepto que se añade:

Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una disposición final nueva en la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Disposición final nueva. *Introducir un nuevo apartado 1.bis en el Artículo 250. Ámbito del juicio verbal de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:*

«Artículo 250. *Ámbito del juicio verbal.*

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

[...]

1 bis. Tratándose de un caso de recuperación de la posesión de una vivienda a que se refiere el párrafo segundo del numeral 1.º del apartado 1 del artículo 250, la oposición del demandado podrá fundarse en el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.»

JUSTIFICACIÓN

En los procedimientos judiciales de ejecución en materia de arrendamiento, en el caso de la existencia de cláusulas abusivas procesalmente no suspenden el procedimiento de ejecución, debido a que, al ser un procedimiento ejecutivo, hay que abrir un nuevo procedimiento.

Por ello, se trataría de hacer extensivo este derecho a los desahucios de alquileres, para lo cual habría que modificar la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Además, habría que tener en cuenta que el título II del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios establece el régimen jurídico en materia cláusulas abusivas, declarando nulas de pleno derecho aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

Por su parte la LAU establece en su art.6 que son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas de la LAU.

En materia de ejecuciones hipotecarias, el artículo 695.1. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, establece que, en procedimientos de ejecución sobre bienes hipotecados, constituirá causa de oposición, la existencia de cláusulas abusivas que sean el fundamento de la ejecución, motivo por el cual podrá suspenderse ésta.

ENMIENDA NÚM. 20

**Grupo Parlamentario Plurinacional
SUMAR**

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo en el artículo único de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones.

Apartado nuevo. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Durante la vigencia 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, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos. En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV) vigente en la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la

actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder el tres por ciento.»

Dos. Se añade una nueva disposición transitoria novena a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la siguiente redacción:

«Régimen aplicable a los contratos en vigor. Lo dispuesto en el artículo 18 se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda formalizados con posterioridad a la entrada en vigor de la última modificación de dicho artículo, sin perjuicio de los derechos y obligaciones derivados de contratos anteriores.»

JUSTIFICACIÓN

Se adecua la redacción del artículo 18 a lo previsto en la disposición adicional undécima de la Ley de Arrendamientos Urbanos, introducida por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, incorporando el Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV) como índice supletorio. Asimismo, se establece un límite del tres por ciento al incremento anual de la renta como consecuencia de su actualización, con el objetivo de evitar incrementos desproporcionados y mejorar la seguridad jurídica en el mercado del alquiler.

ENMIENDA NÚM. 21

Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifican dos apartados en el artículo único de la Proposición de Ley; uno en el apartado uno y otro añadiendo el apartado 3 bis.

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 recaerá 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.

Asimismo, no concurrirá causa de temporalidad cuando el contrato tenga una duración igual o inferior a treinta días. En caso de que la normativa autonómica o local establezca un límite temporal inferior a treinta días para que el arrendamiento se considere turístico, dicho límite será el aplicable al alquiler de temporada.

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.»

3 bis. Se modifica el apartado e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado en los siguientes términos:

«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 o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

A efectos de esta ley, se presume que todo arrendamiento de duración igual o inferior a treinta días tiene finalidad turística. En caso de que la normativa autonómica o local establezca un límite temporal para el arrendamiento turístico, dicho límite será el aplicable.»

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 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.»

JUSTIFICACIÓN

Esta modificación tiene como finalidad reforzar la seguridad jurídica en la calificación de los contratos de arrendamiento, clarificando la diferente aplicación normativa entre los arrendamientos temporales —sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos— y los arrendamientos turísticos —sometidos a normativa sectorial específica—.

La adición al artículo 2.2 introduce una presunción negativa de temporalidad en los casos de contratos de corta duración, estableciendo que no puede considerarse arrendamiento temporal aquel cuya duración sea igual o inferior a treinta días, salvo que la normativa autonómica o local determine un umbral menor. Este criterio refuerza la protección frente a prácticas de fraude normativo, como la simulación de contratos temporales para operar como viviendas de uso turístico sin licencia.

La modificación del artículo 5.e) complementa este objetivo, introduciendo una presunción de finalidad turística cuando concurren determinadas condiciones objetivas, como la corta duración o la promoción en canales turísticos. Al remitirse expresamente a la normativa sectorial turística, se preserva el reparto competencial con las comunidades autónomas y se garantiza una adecuada coordinación entre el marco estatal de arrendamientos urbanos y la regulación autonómica en materia de turismo.

ENMIENDA NÚM. 22

**Grupo Parlamentario Plurinacional
SUMAR**

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo

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

«Disposición adicional decimotercera. *Prohibición de empresas de desocupación de viviendas.*

1. Se prohíbe en todo el territorio nacional la constitución, promoción, funcionamiento y contratación de personas físicas o jurídicas que ofrezcan, directa o indirectamente, servicios orientados a la desocupación de viviendas habitadas por personas físicas.

2. Se entenderá por empresa de desocupación toda aquella persona jurídica, entidades o grupo de personas organizadas que, con o sin ánimo de lucro, presten servicios encaminados a desalojar personas de inmuebles mediante presión física, psicológica, intimidación, vigilancia constante, amenazas, coacción o cualquier otro método, y que perturbe el normal disfrute del domicilio o de la posesión del inmueble.

3. Queda expresamente prohibida la publicidad, promoción, intermediación o difusión de estos servicios, por cualquier medio, ya sea impreso, audiovisual, digital, en redes sociales o plataformas en línea, incluyendo páginas web, foros o aplicaciones móviles.

4. La realización de las actividades descritas en los apartados anteriores será considerada infracción muy grave y dará lugar a las siguientes sanciones, sin perjuicio de las responsabilidades penales que puedan derivarse:

a. Multas de entre 30.000 y 600.000 euros.

b. Inhabilitación de la empresa o de las personas involucradas en dichas acciones para constituir, administrar, representar o colaborar de forma directa o indirecta en ninguna entidad que preste servicios relacionados con el sector inmobiliario, la seguridad o la vigilancia, durante un período de entre 7 y 10 años.

c. Prohibición de contratar con el sector público durante el mismo periodo

En caso de que se produzcan acciones constitutivas de delito como, entre otras, coacciones, amenazas o allanamiento de morada, se estará a lo tipificado en el Código Penal.

5. Las autoridades con competencia en consumo, vivienda o servicios privados de seguridad, deberán velar por el cumplimiento de esta norma. Estarán facultadas para actuar de oficio o a instancia de parte afectada, y para imponer las sanciones correspondientes conforme a los procedimientos administrativos aplicables.»

JUSTIFICACIÓN

La presente enmienda tiene por objeto prohibir de forma expresa, completa y sin excepción la constitución, funcionamiento y contratación de empresas dedicadas a la desocupación de viviendas habitadas por personas físicas. Este tipo de entidades operan al margen del marco legal vigente, suplantando las funciones propias del poder judicial y de los cuerpos y fuerzas de seguridad, y vulnerando gravemente derechos fundamentales como el de la inviolabilidad del domicilio o el derecho a la integridad física y moral.

Se considera necesario dejar fuera del tráfico jurídico cualquier forma de actividad organizada cuyo fin sea desalojar personas mediante mecanismos de presión extrajudicial. El Código Penal ya sanciona muchas de las conductas utilizadas por estas empresas (coacciones, amenazas, allanamiento), pero la experiencia práctica demuestra que dichas

figuras delictivas no son suficientes para impedir que estas estructuras mercantiles sigan actuando con aparente legalidad. Por ello, se justifica normativamente su prohibición total, de forma análoga a como el ordenamiento prohíbe otras actividades estructuralmente ilícitas.

Resulta inaceptable que se consolide en nuestra sociedad una industria basada en la intimidación, el miedo y la violencia ejercida contra personas vulnerables, muchas de ellas en situación de exclusión habitacional. Estas empresas actúan bajo un discurso que deslegitima a quienes habitan una vivienda sin título legal —sin atender a sus causas ni a su dignidad— y promueven un modelo de «seguridad privada al margen de la ley» que socava los principios básicos del Estado de Derecho y la garantía judicial efectiva.

Esta enmienda que establece la prohibición de estas empresas, de su publicidad, así como un régimen sancionador eficaz y una cláusula de cierre que impide su reconstitución bajo otras formas jurídicas o mediante testaferros.

A la Mesa de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Junts per Catalunya, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de mayo de 2025.—**Míriam Nogueras i Camero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Junts per Catalunya.

ENMIENDA NÚM. 23

Grupo Parlamentario Junts per Catalunya

Precepto que se modifica:

Al título del Proyecto/Proposición de Ley

De modificación.

Texto que se propone:

Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales **celebrados por temporada** y alquiler de habitaciones.

JUSTIFICACIÓN

Para evitar confusiones, entendemos que debe seguir usándose la definición original de la LAU. Se elimina la referencia al alquiler de habitaciones, ya que es una invasión competencial del derecho civil de Catalunya, y debe regularse por parte del Parlament de Catalunya.

ENMIENDA NÚM. 24

Grupo Parlamentario Junts

per Catalunya

Precepto que se modifica:

Exposición de motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Exposición de motivos

La realización de contratos temporales y los alquileres **de alquiler celebrados por temporada y de alquiler** de habitaciones se ha convertido a en la práctica en una figura clave, utilizada por miles de **ciertos** arrendadores, para **intentar** esquivar algunos de los preceptos **algunas prescripciones legales** más garantistas **en favor de la parte arrendataria** 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. **en los contratos de alquiler de vivienda habitual y permanente, establece un plazo mínimo de duración contractual de cinco o siete años, así como una limitación a la actualización anual de la renta atendiendo a la variación porcentual experimentada por el IPC; cuando se utiliza la figura de contrato de alquiler celebrado por temporada de forma fraudulenta, se posibilita la expulsión de la parte arrendataria sin haber transcurrido el plazo de duración mínimo así como una actualización del precio del alquiler superior al IPC. Esta práctica al alza desde que se aprobó la vigente Ley de la vivienda choca drásticamente con el sistema de protección establecido para acceder a la vivienda. Debe señalarse asimismo que los incentivos para realizar este tipo de contrato han aumentado con la implementación del sistema de regulación del precio de los alquileres, tanto allí donde esta se aplica, como donde no.**

La mera existencia de la posibilidad de la regulación ha generado **generó** que el mercado busque **buscara** los subterfugios de **estos para eludirla. Es necesario, por tanto, evitar que se concierten contratos de alquiler de temporada, cuando en realidad la vivienda alquilada va a constituir la vivienda habitual y permanente de la parte arrendataria.** 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.

Con la presente modificación se pretende fortalecer la protección de las personas arrendatarias para proporcionar mayor seguridad y estabilidad.

JUSTIFICACIÓN

Se propone un nuevo redactado más ecuánime u objetivo. Se elimina la referencia al alquiler de habitaciones, ya que es una invasión competencial del derecho civil de Catalunya, y debe regularse por parte del Parlament de Catalunya.

ENMIENDA NÚM. 25

Grupo Parlamentario Junts

per Catalunya

Precepto que se suprime:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 1 (artículo 2)

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Se propone la eliminación de dicha propuesta de modificación ya que supone una eliminación de facto de la figura del contrato de alquiler de temporada de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 26

Grupo Parlamentario Junts

per Catalunya

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 2 (artículo 3.2)

De modificación.

Texto que se propone:

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.~~

2. Tendrán la consideración de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquellos arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra. No obstante, excepto cuando la temporalidad venga determinada a satisfacer usos de turismo o de vacaciones y así se haya hecho constar en el contrato de arrendamiento, en los arrendamientos suscritos por temporada la parte arrendataria deberá hacer constar la causa de la temporalidad, la dirección exacta de la vivienda que tiene por residencia, y deberá entregar a la parte arrendadora la documentación acreditativa de la temporalidad alegada. Dicha documentación se adjuntará al contrato de arrendamiento en el momento de proceder al depósito de la fianza obligatoria.

3. Tendrán, también, la consideración de arrendamiento para uso distinto del de vivienda los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.»

JUSTIFICACIÓN

Para evitar el uso fraudulento del contrato de temporada pretendiendo eludir la aplicación de la protección reforzada prevista para el alquiler de vivienda habitual y permanente.

ENMIENDA NÚM. 27

Grupo Parlamentario Junts

per Catalunya

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 3 (artículo 4)

De modificación.

Texto que se propone:

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.*

[...]

1. Los arrendatarios 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. En este sentido, el régimen aplicable a los arrendamientos de temporada en los que la parte arrendataria no haya hecho constar la causa de la temporalidad, la dirección exacta de la vivienda que tiene por residencia habitual, ni haya entregado la documentación acreditativa de la temporalidad alegada, se equipará en todos sus términos, a lo establecido para los alquileres de vivienda habitual y permanente.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda ~~previstos en el artículo 2~~, **así como los de temporada equiparados a vivienda contemplados en el apartado anterior**, 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.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. 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.»

JUSTIFICACIÓN

Para evitar el uso fraudulento del contrato de temporada pretendiendo eludir la aplicación de la protección reforzada prevista para el alquiler de vivienda habitual y permanente. Respecto al segundo párrafo del artículo 4, no se considera pertinente su supresión, debido a que este tipo de inmuebles no suponen ninguna perturbación real respecto al acceso a la vivienda.

ENMIENDA NÚM. 28

**Grupo Parlamentario Junts
per Catalunya**

Precepto que se suprime:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 4 (artículo 9 bis)

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Lo esencial respecto a posibles conductas fraudulentas en el ámbito que nos ocupa es la veracidad de la causa de temporalidad del alquiler de temporada, siendo insubstancial el plazo temporal que se acuerde.

ENMIENDA NÚM. 29

**Grupo Parlamentario Junts
per Catalunya**

Precepto que se suprime:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 5 (artículo 11)

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

En los casos en que se trate de un contrato fraudulento, este aspecto ya queda protegido debido a que el régimen aplicable sería el mismo del contemplado para el alquiler de vivienda habitual y permanente.

ENMIENDA NÚM. 30

**Grupo Parlamentario Junts
per Catalunya**

Precepto que se suprime:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 6 (artículo 21 bis)

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

En los casos en que se trate de un contrato fraudulento, este aspecto ya queda protegido debido a que el régimen aplicable sería el mismo del contemplado para el alquiler de vivienda habitual y permanente.

ENMIENDA NÚM. 31

**Grupo Parlamentario Junts
per Catalunya**

Precepto que se suprime:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 7 (artículo 36)

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

En los casos en los que se trate de un contrato fraudulento, este aspecto ya queda protegido debido a que el régimen aplicable sería el mismo del contemplado para el alquiler de vivienda habitual y permanente.

A la Mesa de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Republicano, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de mayo de 2025.—**Gabriel Rufián Romero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Republicano.

ENMIENDA NÚM. 32

Grupo Parlamentario Republicano

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 1 (artículo 2)

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, según el redactado siguiente:

«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.~~

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, con independencia de su duración.

Incluye el arrendamiento parcial de la vivienda cuando concurra la misma necesidad. A estos efectos, se entiende por arrendamiento de habitación el contrato que atribuye al arrendatario el uso exclusivo de una habitación y el derecho a utilizar en común otras dependencias o espacios de la vivienda.

2. Tienen también esta consideración los arrendamientos temporales para satisfacer la necesidad de vivienda por motivos profesionales o laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, de situaciones provisionales en espera de entrega de vivienda o de retorno a la residencia habitual, o para finalidades de análoga necesidad.

~~Para que se entienda que concurre causa justificada de temporalidad será necesario que se especifique 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.»

JUSTIFICACIÓN

1. No podemos considerar que quien no necesite un arrendamiento ordinario o de larga duración, entendido con un mínimo de 5 o 7 años según sea el arrendador persona física o jurídica (art. 9.1 LAU), ya no tenga necesidad de vivienda. O que si la tiene, su temporalidad determine que sea para un «uso distinto del de vivienda».

2. Por otra parte, el artículo 2.1 LAU todavía contempla el arrendamiento que recae sobre una «edificación» habitable, cuando cada día más proliferan los arrendamientos de «habitaciones», como una «porción» de esa edificación o vivienda. En consecuencia, debemos introducir dicho elemento y su definición. Que de una vez por todas el alquiler de habitaciones deje de estar fuera de toda regulación o en la más absoluta libertad de pactos, plazos, rentas y abusos, siempre en perjuicio de la parte contratante más débil, prácticamente de contrato de adhesión.

3. La necesidad de vivienda la tienen, como hemos apuntado, determinados colectivos o situaciones a los cuales les asisten motivos, causas o razones que deben ser protegidas: el profesional o empleado que se desplaza por motivos de trabajo y debe tener temporalmente una vivienda o habitación donde residir; el estudiante o el profesor, para uno o varios cursos académicos cerca del centro de estudios; quien por motivos de salud debe instalarse cerca del lugar de tratamiento; quien está en espera de la asignación de vivienda o de retorno a la suya que temporalmente no puede ocupar, etc. Por tanto, debemos «causalizar» las situaciones que con más probabilidad pueden darse, y que deben considerarse como verdaderas necesidades de vivienda a tutelar.

4. En relación a los párrafos suprimidos del apartado 2, desde «Para que se entienda...» hasta el final, se han trasladado al artículo 9 bis, a fin de darle un tratamiento uniforme y específico, junto con otras especialidades de los arrendamientos temporales.

ENMIENDA NÚM. 33

Grupo Parlamentario Republicano

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 2 (artículo 3.2)

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 2 del artículo 3 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.»~~

[...]

2. En especial, tienen esta consideración:

a) Los arrendamientos de fincas urbanas para finalidades de vacaciones, turismo, ocio o recreo.

b) Los arrendamientos de fincas urbanas o locales para desarrollar una actividad de naturaleza industrial, comercial, artesanal, profesional o de servicios, de restauración, recreativa, administrativa, asistencial, cultural o docente.»

JUSTIFICACIÓN

1. Se ha dado un tratamiento más claro y robusto de los arrendamientos propiamente de «temporada», por definición de naturaleza voluntaria (vacaciones, turismo, ocio, recreo), para aislarlos de los «temporales» que realmente cubren necesidades de vivienda habitual, eso es, de un lugar para residir y tener un techo durante un tiempo preciso por motivos concretos y dignos de protección, como hemos señalado en el artículo 2.

2. Por otra parte, hemos aprovechado la oportunidad para mejorar y complementar el redactado de los arrendamientos para el ejercicio en la finca de actividades, negocios o servicios, usos todos ellos ajenos a la vivienda.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-4

28 de mayo de 2025

Pág. 35

ENMIENDA NÚM. 34

Grupo Parlamentario Republicano

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 4 (artículo 9 bis)

De modificación.

Texto que se propone:

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.~~

Artículo 9 bis. *Especialidades de 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.»~~

1. A los arrendamientos temporales del artículo 2, apartado 2, se les aplican las normas de los arrendamientos de vivienda relativas a la fianza, la determinación de la renta y su actualización, la elevación por mejoras y la asunción de gastos generales y de servicios individuales. También se aplicará a los arrendamientos en los cuales se prevea la duración, pero no la causa de la temporalidad.

Asimismo, se presume que el arrendamiento es para vivienda permanente o habitual si no queda acreditado que su uso es distinto del de vivienda del artículo 3.

2. Para que se entienda que concurre causa justificada de temporalidad será necesario que se acredite 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, hacerlo constar expresamente en el contrato e incorporar documentalmente la justificación. Si el arrendador no las requiere, se entenderá que no concurren dichas circunstancias.

Las administraciones competentes en materia de vivienda podrán adoptar las medidas necesarias para comprobar la concurrencia y veracidad de las circunstancias concretas con las cuales se justifica la temporalidad de los contratos y su proporcionalidad con la duración fijada.

3. En caso de prórroga del arrendamiento temporal, si el arrendatario no ha acreditado expresamente la causa de la temporalidad y que tiene su residencia en

otro domicilio, se considerará sometido al régimen de vivienda permanente, incluida la duración legal mínima y sus prórrogas, y con efecto desde la formalización del contrato inicial.

4. Si el arrendamiento temporal no se prorroga pero se formaliza un nuevo contrato con la misma parte arrendataria y sobre la misma vivienda, el nuevo contrato quedará sujeto a los preceptos del arrendamiento para vivienda permanente, excepto que la parte arrendadora acredite la subsistencia de las circunstancias iniciales que justificaron la necesidad temporal de la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

1. Esta enmienda corrige el modelo propuesto en el artículo 2.2 LAU que define los arrendamientos temporales como «alojamiento provisional» y de «brevedad explícita», motivo por el cual la duración máxima se establece en 9 meses.

2. Como alternativa, en el artículo 2.2 LAU se equiparan determinados supuestos explícitos y causalizados a los arrendamientos de vivienda, los cuales, sin pretender agotar la duración mínima de los arrendamientos ordinarios, tienen la misma necesidad de vivienda habitual.

En el presente artículo 9 bis, con cambio de denominación, hemos introducido las especialidades para estos supuestos y las normas que les son aplicables, propias de los arrendamientos ordinarios, excepto la duración mínima. En relación a la garantía adicional (una mensualidad de renta), es la indicada en la modificación del artículo 36.5 de esta proposición de ley.

Se incorpora una parte del contenido de la proposición situado inicialmente en el artículo 2.2 LAU, referido a la acreditación contractual de la temporalidad, los deberes del arrendador, y la potestad administrativa para su verificación. Evidentemente, es sancionable su infracción en base a las competencias de las Comunidades autónomas en materia de vivienda (art. 148.1.3 CE) y que nos recuerda la disposición adicional duodécima que se añade en la proposición de ley.

Se establecen unas presunciones y efectos: 1) si no queda acreditado que su uso es distinto del de vivienda, se entiende que es para arrendamiento permanente o habitual; 2) o bien en caso de prórroga, si el arrendatario no ha acreditado la temporalidad o tener otro domicilio; 3) o si se formaliza un segundo contrato, excepto que se acredite que subsisten las circunstancias iniciales.

A la Mesa de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de mayo de 2025.—**Mertxe Aizpurua Arzallus**, Portavoz del Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu.

ENMIENDA NÚM. 35

**Grupo Parlamentario Euskal Herria
Bildu**

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 4 (artículo 9 bis)

De modificación.

Texto que se propone:

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 **meses**, 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.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 36

**Grupo Parlamentario Euskal Herria
Bildu**

Precepto que se añade:

Artículos nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un punto octavo al artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«Artículo 17. *Determinación de la renta.*

8. En los contratos de arrendamiento parcial de una habitación o estancia de la vivienda cuando el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial

tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, el límite de las rentas pactadas sobre las diferentes habitaciones o estancias arrendadas, resultará de aplicar al límite establecido por los apartados 6 o 7.»

JUSTIFICACIÓN

El nuevo apartado permite que los límites definidos por los apartados 6 y 7 del artículo 17 también sean aplicables para los contratos de arrendamiento parcial de una habitación o estancia de la vivienda.

Así, en el caso de que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, o cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, se podrán aplicar los límites establecidos en los artículos 17.6 y 17.7. de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

ENMIENDA NÚM. 37

**Grupo Parlamentario Euskal Herria
Bildu**

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Apartado nuevo.

Se modifica el apartado 4 del artículo 21 a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«Artículo 21. *Conservación de la vivienda.*

[...]

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendador.»

JUSTIFICACIÓN

Modificación del artículo 21.4. en concordancia con el nuevo artículo 21 bis que se propone.

A la Mesa de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Republicano y el Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presentan las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de mayo de 2025.—**Néstor Rego Candamil**, Diputado del Grupo Parlamentario Mixto (BNG).—**Gabriel Rufián Romero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Republicano.—**Mertxe Aizpurua Arzallus**, Portavoz del Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu.

ENMIENDA NÚM. 38

Grupo Parlamentario Republicano

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Néstor Rego Candamil

(Grupo Parlamentario Mixto)

Precepto que se modifica:

Disposición final

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la disposición final primera

Se modifica la disposición final primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, según el redactado siguiente:

«**Disposición final primera.** *Título competencial.*

1. La presente ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española, en el ejercicio de la competencia exclusiva del Estado en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. La presente ley no tiene la consideración de legislación básica ni se dicta en ejercicio de la competencia exclusiva del Estado de bases de las obligaciones contractuales.

2. Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de la legislación dictada al amparo de sus competencias por las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda de las previsiones de los regímenes civiles, forales o especiales en el ámbito reservado a las mismas por el artículo 149.1.8.^a de la Constitución.»

JUSTIFICACIÓN

Garantizar que no se ponga en cuestión la competencia civil para regular el contrato de arrendamiento urbano estableciendo de forma clara que esta ley no es legislación básica ni se dicta en ejercicio de la competencia exclusiva del Estado sobre las bases de las

obligaciones contractuales. Asimismo, se incorpora la mención específica a las competencias en materia de derecho civil, foral o especial de las Comunidades Autónomas.

A la Mesa de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Mixto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de mayo de 2025.—**Ione Belarra Urteaga**, Diputada del Grupo Parlamentario Mixto (SUMAR) y Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 39

Ione Belarra Urteaga

(Grupo Parlamentario Mixto)

Precepto que se añade:

Artículos nuevos

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo nuevo. *Limitación de la cuantía de los contratos de arrendamiento de vivienda*

1. Los renovaciones o prórrogas de contratos de arrendamiento de vivienda suscritos a partir de la entrada en vigor de esta ley no podrán fijar una cuantía del alquiler superior a la que tenían en el momento de su renovación reducida en un 40 %.

2. En caso de contratos nuevos en una vivienda que anteriormente ya hubiera estado en régimen de alquiler en los últimos cinco años, no podrá fijarse un precio superior al último que hubiera tenido rebajado en un 40 %.

3. En caso de inmuebles que nunca hubieran sido objeto de un contrato de arrendamiento el alquiler máximo que podrá reflejarse en contrato será del 60 % del alquiler mediano del municipio reflejado en el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de vivienda.

4. Serán de aplicación las medidas previstas en el presente artículo a todos los contratos de alquiler suscritos en municipios de más de 200.000 habitantes y en todos aquellos municipios, cualquiera que sea su población, que hayan experimentado un incremento del alquiler mediano de un 35 % de acuerdo al Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda en los últimos cinco años.

5. Las actualizaciones de los alquileres contempladas en los contratos a los que se refiere este artículo y los alquileres fijados en contratos posteriores sobre la misma vivienda no podrán ser superiores a los que resulten de aplicar la presente

norma incrementados en función del índice de referencia elaborado por el Gobierno de España para cada ejercicio económico.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 40

Ione Belarra Urteaga

(Grupo Parlamentario Mixto)

Precepto que se añade:

Artículos nuevos

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo nuevo. *Prohibición de compra de viviendas para supuestos distintos del establecimiento de una residencia habitual.*

1. Las viviendas adquiridas a partir de la entrada en vigor de esta ley deberán ser utilizadas como residencia habitual del comprador o un familiar de éste hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad y no podrán ser transmitidas por negocio jurídico *inter vivos*, puestas en arrendamiento ni permanecer vacías en los cuatro años siguientes a la entrega de la vivienda al adquirente.

2. Las personas jurídicas, excluidas las Administraciones Públicas, no podrán adquirir viviendas.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 41

Ione Belarra Urteaga

(Grupo Parlamentario Mixto)

Precepto que se añade:

Artículos nuevos

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo nuevo. *Relación de obligaciones de los grandes tenedores de vivienda.*

1. En desarrollo del servicio de interés general, los grandes tenedores de vivienda, definidos en el apartado k) del artículo 3 de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, tendrán la obligación de colaborar con las administraciones

públicas competentes en materia de vivienda para incrementar el parque de vivienda destinado a políticas sociales, en especial el destinado a alquiler, así como evitar la exclusión residencial.

2. Con esta finalidad, los grandes tenedores de vivienda estarán obligados a destinar al alquiler social de forma estable y continuada, en la forma que se determinará en la normativa de la Comunidad Autónoma correspondiente, un porcentaje mínimo, no inferior al 50 %, del parque de viviendas que sean de su titularidad. Alternativamente, podrán sustituir total o parcialmente esta obligación por la cesión de las viviendas en favor de las administraciones competentes para su gestión por parte de estas últimas para alquiler social, por un periodo de tiempo que se determinará por las Administraciones competentes, tras una negociación con todas las partes interesadas, propietarios, inquilinos y sociedad civil.

3. En el supuesto de personas jurídicas que tengan la condición de grandes tenedores de vivienda con participación de capital de origen público, la obligación porcentual_ de destino al alquiler social establecida en el número anterior se incrementará proporcionalmente a la presencia de capital público en la sociedad. En el supuesto específico de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), la obligación de destino de viviendas al alquiler social será en todo caso, como mínimo, del 75 %.

4. El incumplimiento de la obligación de destino estable y continuado al alquiler social o bien de la cesión de viviendas con destino al alquiler social comportará:

a) Como incumplimiento de la función social de la propiedad inmueble establecido en el artículo 11 de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, la consideración de infracción muy grave o grave, en función de la importancia del dicho incumplimiento medido en número de viviendas, con las consecuencias previstas en la legislación autonómica de vivienda donde radiquen los municipios de demanda fuerte y acreditada en los que la obligación sea incumplida.

b) La pérdida de las ayudas públicas e incentivos fiscales a las que el gran tenedor se hubiera acogido.

5. El incumplimiento declarado administrativamente, mediante procedimiento contradictorio, de la función social de la vivienda por su desocupación injustificada, comportará, en los términos establecidos en la legislación autonómica, la obligación de cesión de las viviendas deshabitadas a favor de las Administraciones Públicas competentes para su incorporación, temporal o definitiva, al parque público de vivienda. Dicha incorporación se materializará bien mediante la ejecución subsidiaria por las administraciones competentes por incumplimiento de la propiedad inmueble bien mediante el arrendamiento de la vivienda, bien mediante la expropiación forzosa del uso o bien o, en su caso, determinando la enajenación forzosa de la titularidad de la vivienda. En estos dos últimos supuestos el justiprecio por el derecho de uso o el precio a satisfacer a la propiedad inmueble por la titularidad de la vivienda podrá ser rebajado.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

A la Mesa de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de mayo de 2025.—**Montse Mínguez García**, Portavoz adjunta del Grupo Parlamentario Socialista.

ENMIENDA NÚM. 42

Grupo Parlamentario Socialista

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 1 (artículo 2)

De modificación.

Texto que se propone:

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 **de la persona arrendataria** 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.~~

~~3-2. 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.»~~

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-4

28 de mayo de 2025

Pág. 44

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 43

Grupo Parlamentario Socialista

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 2 (artículo 3.2)

De modificación.

Texto que se propone:

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.*

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en los artículos 2 y 2 bis.

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

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. Clarificación de la definición de arrendamiento distinto de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 44

Grupo Parlamentario Socialista

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 3 (artículo 4)

De modificación.

Texto que se propone:

3. Se modifican los **apartados 2 y 3** del artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, quedando redactados de la siguiente manera:

«2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda previstos en el artículo 2 se registrarán 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.

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 y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. 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 del artículo 2 bis y 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. En el caso de los contratos de arrendamiento de vivienda por temporada, se aplicarán aquellos artículos del título II en los que así se disponga.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 45

Grupo Parlamentario Socialista

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 4 (artículo 9 bis)

De modificación.

Texto que se propone:

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 **de los regulados en el artículo 2 bis**, ~~en cuyo caso considerado temporal~~, en cuyo caso la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, no pudiendo exceder como regla general, de doce meses ~~de nueve en atención a las causas que lo motiven~~. **Esta duración solo podrá ser ampliada de forma justificada en las causas temporales que hayan motivado el contrato, y no pudiendo superar en ningún caso el doble de la duración antes señalada.**

En caso de que el contrato se hubiera ~~celebrado~~ **celebrado** ~~concertado~~ por una duración inferior a la máxima legal ~~establecida en el párrafo anterior~~, y llegada la finalización de esta, siguiera existiendo el motivo que causó la temporalidad, **este el contrato** podrá prorrogarse mediante acuerdo expreso de las partes, ~~sin superar nunca hasta alcanzar~~ **sin superar nunca hasta alcanzar** la duración máxima señalada antes. ~~de nueve meses en conjunto.~~

2. **Si la duración de un contrato excediera de la señalada en el apartado anterior sin justificación vinculada a la duración de la causa temporal que lo motiva, o se encadenaran con la misma persona arrendataria más de dos contratos consecutivos sin justificación, el primero de ellos se entenderá celebrado como un contrato de arrendamiento de vivienda, 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. 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.»~~

JUSTIFICACIÓN

Modificación de los plazos de duración de los contratos de temporada limitándolos a doce meses, en lugar de nueve meses como contempla la proposición de ley, pudiéndose ampliar de manera excepcional por causa justificada.

ENMIENDA NÚM. 46

Grupo Parlamentario Socialista

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 5 (artículo 11)

De modificación.

Texto que se propone:

5. ~~Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 11 de la modifica el artículo 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y se añade un nuevo párrafo, 2, pasando el que queda redactado 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.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica por redacción confusa. El texto de la proposición de ley sobre este artículo 11 es confuso. El apartado 1 regula lo mismo que lo que se recoge actualmente en la LAU. En consecuencia, se añadiría un apartado 2 al artículo 11 de la LAU en los términos que contempla la proposición de ley.

ENMIENDA NÚM. 47

Grupo Parlamentario Socialista

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 6 (artículo 21 bis)

De modificación.

Texto que se propone:

6. Se añade un nuevo **apartado 5 al artículo 21 bis-a** de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el que se propone el siguiente texto:

«5. **En los contratos de arrendamiento de vivienda por temporada** 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.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 48

Grupo Parlamentario Socialista

Precepto que se suprime:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 8 (disposición adicional duodécima)

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Se considera innecesaria la Disposición adicional duodécima propuesta en la Proposición de Ley. La competencia en materia contractual y de arrendamientos corresponde al Estado y por tato no es posible legalmente la aplicación de la normativa autonómica.

ENMIENDA NÚM. 49

Grupo Parlamentario Socialista

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo, después del apartado 1, al Artículo Único, con la siguiente redacción:

(Apartado nuevo). Se añade un nuevo artículo 2 bis a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el siguiente contenido:

«Artículo 2 bis. *Arrendamiento de vivienda por temporada.*

1. Se considera arrendamiento de vivienda por temporada aquel arrendamiento de vivienda que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad temporal de vivienda de la persona arrendataria, incluido el arrendamiento de una habitación.

2. Se considerarán causas de carácter temporal que permitan celebrar los arrendamientos de vivienda de temporada, entre otras análogas, las derivadas de actividades profesionales, estudios, perfeccionamiento profesional, atención o asistencia médica, tanto cuando afecten directamente a la persona arrendataria, como cuando afecten a aquellas otras personas integradas dentro de la unidad familiar y que vayan a convivir en la vivienda arrendada. Estas causas y el contrato al que den lugar tendrán la duración mínima y máxima determinada en el artículo 9.4 y 9 bis del presente texto.

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.

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. Los arrendamientos de vivienda por temporada deberán constituirse sobre edificaciones o unidades que cuenten con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender la necesidad de vivienda de carácter temporal.

4. De acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, se considerarán como servicios de alquiler de corta duración los arrendamientos recogidos en este artículo, resultando aplicable en España lo relativo al procedimiento de registro, las obligaciones de información de las plataformas y resto de prescripciones reguladas en la norma europea, y determinadas reglamentariamente a nivel nacional.

Toda edificación o unidad habitable equivalente sobre la que se pretenda constituir un arrendamiento de los regulados en este artículo, deberá obtener un número de registro con carácter previo a su publicación en plataformas en línea y oferta de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y en aquellos casos en los que no fuera objeto de esa publicación y oferta, con carácter previo a la constitución del arrendamiento.

El número de registro se obtendrá a través del procedimiento que se determine reglamentariamente. Cada doce meses deberá aportarse al Registro de la Propiedad el modelo informativo de arrendamientos de corta duración aprobado por orden de la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para cada categoría y tipo de arrendamiento, y que recogerá, al menos, un listado anonimizado de los arrendamientos constituidos, así como la identificación de una de las finalidades descritas en el apartado 2 y que haya justificado el tipo de arrendamiento. A los efectos de la comprobación de esta finalidad, en caso de que existieran dudas fundadas sobre la realidad de la misma, podrá ser requerido por el Registrador o Registradora documentación acreditativa complementaria.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica y ajuste de las definiciones de alquiler de vivienda y alquiler de vivienda por temporada. Se hace necesario recoger en el texto el desarrollo normativo originado por la aprobación del el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, y su desarrollo en España en lo relativo al procedimiento de registro, las obligaciones de información de las plataformas y resto de prescripciones reguladas en la norma europea, y determinadas reglamentariamente a nivel nacional.

ENMIENDA NÚM. 50

Grupo Parlamentario Socialista

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se propone una apartado nuevo, después del apartado 3, al Artículo Único, con la siguiente redacción:

(Apartado nuevo). Se modifica el art. 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

«e) La cesión temporal de uso de la totalidad o parte, de acuerdo con la normativa de las administraciones competentes en materia turística, de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística. La duración máxima de este tipo de cesión, que será fijada por las administraciones competentes, no podrá en ningún caso superar los treinta y un días.

Este tipo de arrendamientos deberá constituirse sobre edificaciones o unidades que cuenten con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender su finalidad.

De acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, serán considerados como servicios de alquiler de corta duración y les resultará de aplicación lo relativo al procedimiento de registro, las obligaciones de información de las plataformas y resto de prescripciones

reguladas en la norma europea, en el título VI, y en la normativa nacional reglamentaria aplicable.

Toda edificación habitable o unidad habitable equivalente sobre la que se pretenda constituir un arrendamiento de los regulados en este artículo, deberá obtener un número de registro con carácter previo a su publicación en plataformas en línea y oferta de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y en aquellos casos en los que no fuera objeto de esa publicación y oferta, con carácter previo a la constitución del arrendamiento.

El número de registro se obtendrá a través del procedimiento que se determine reglamentariamente.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica y para la incorporación de diferentes cuestiones sobre el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, y su desarrollo en España en lo relativo al procedimiento de registro, las obligaciones de información de las plataformas y resto de prescripciones reguladas en la norma europea, y determinadas reglamentariamente a nivel nacional.

ENMIENDA NÚM. 51

Grupo Parlamentario Socialista

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se propone añadir un apartado nuevo, después del apartado 3, al Artículo Único, que queda redactado como sigue:

(Apartado nuevo). Se añade un apartado 4 al artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la siguiente redacción:

«En los contratos de arrendamiento de vivienda por temporada la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, no pudiendo ser inferior a treinta y un días, en atención a las causas que lo motiven.»

JUSTIFICACIÓN

Modificación de los plazos de duración de los contratos de temporada limitándolos a doce meses, en lugar de nueve meses como contempla la proposición de ley, pudiéndose ampliar de manera excepcional por causa justificada.

ENMIENDA NÚM. 52

Grupo Parlamentario Socialista

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se propone un apartado nuevo, después del apartado 5, al Artículo Único, con la siguiente redacción:

(Apartado nuevo). Se modifican los apartados 6 y 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que quedan redactados como sigue:

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda y en los de arrendamiento de vivienda por temporada sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato de arrendamiento de vivienda no podrá exceder de la última renta de contrato de ese tipo de arrendamiento, y la de arrendamiento de vivienda por temporada no podrá exceder de la última renta de contrato de ese tipo de arrendamiento de vivienda habitual, que hubiesen estado respectivamente vigentes en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior. En los casos en los que se hayan celebrado tanto arrendamientos de vivienda, como arrendamientos de vivienda por temporada durante los últimos cinco años, se tendrá en cuenta la renta del último arrendamiento del mismo tipo que el nuevo que se celebre, sin perjuicio de que el inmediatamente anterior pueda ser del tipo distinto.

En el caso de arrendamientos de vivienda y de vivienda de temporada por habitaciones, la suma de las rentas de cada habitación no podrá superar los límites antes descritos para el conjunto de la vivienda.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual o de arrendamiento de vivienda por temporada que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

En todos los supuestos regulados, sólo podrá aplicarse esta actualización únicamente una vez por causa que motive la misma, no pudiendo actualizarse acumuladamente por unos mismos hechos diferentes contratos que puedan celebrarse de forma sucesiva.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda y en los de arrendamiento de vivienda por temporada sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda y de vivienda por temporada en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda ni de vivienda por temporada vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

En el caso de arrendamientos de vivienda y de vivienda de temporada por habitaciones, la suma de las rentas de cada habitación no podrá superar los límites antes descritos para el conjunto de la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Se modifican dos apartados del artículo 17 de la LAU para que la aplicación de la limitación de precios de alquiler en los alojamientos de temporada aplique en las zonas de mercado tensionado.

ENMIENDA NÚM. 53

Grupo Parlamentario Socialista

Precepto que se añade:

Apartados nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un apartado nuevo al Artículo Único con la siguiente redacción:

(Apartado nuevo). Se modifica el título V de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado de la siguiente manera:

«TÍTULO V

Régimen sancionador aplicable a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724

Artículo 38. *Sujetos responsables.*

Están sujetos a este régimen sancionador:

a) Las personas que presten o pretendan prestar servicios de arrendamiento de vivienda de temporada o de los descritos en el artículo 5.e), de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

b) Las plataformas en línea de alquiler de corta duración, de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Artículo 39. *Infracciones.*

Constituyen infracciones los actos y conductas a las que se refieren el artículo 6, el artículo 7, apartados 2 y 3, y el artículo 9 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Artículo 40. *Infracciones consideradas muy graves.*

Se considerarán muy graves y prescribirán a los tres años las siguientes infracciones:

a) El incumplimiento por parte de las plataformas en línea de alquiler de corta duración de las órdenes que sean emitidas en virtud del artículo 6 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

b) La conducta descrita en el artículo 7.2 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

c) El incumplimiento de la obligación descrita en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Artículo 41. *Infracciones consideradas graves.*

Se considerarán graves y prescribirán a los dos años las siguientes infracciones:

a) La no rectificación de información o documentación aportada por las personas arrendadoras cuando sea incompleta o incorrecta y le sea requerido, mediando dolo.

b) La aportación de información que carezca de autenticidad o validez por parte de la persona arrendadora, mediando dolo.

c) El arrendamiento de la edificación o unidad habitable sin la previa obtención del número de registro.

d) La conducta descrita en el artículo 7.3 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

e) La constitución de arrendamientos de categorías diferentes a aquellas para las cuales haya sido otorgado el número de registro asignado a la edificación o unidad habitable.

Artículo 42. *Infracciones consideradas leves.*

Se considerarán leves y prescribirán al año las siguientes infracciones:

a) La no rectificación de información o documentación aportada por las personas arrendadoras cuando sea incompleta o incorrecta y le sea requerido, mediando negligencia grave.

b) La aportación de información que carezca de autenticidad o validez por parte de la persona arrendadora, mediando negligencia grave.

c) La publicación por parte de la persona arrendadora de ofertas de arrendamiento sin la previa obtención del número de registro.

Artículo 43. *Interrupción de la prescripción de la infracción.*

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviere paralizado durante más de seis meses por causas no imputables al presunto infractor.

Artículo 44. *Sanciones y medidas correctivas.*

1. La cuantía de las sanciones podrá incrementarse en un treinta por ciento, en atención a:

a) La gravedad y trascendencia del hecho.

b) La reincidencia, por la comisión en el término de dos años de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

c) El beneficio económico obtenido como consecuencia de la comisión de la infracción.

d) La capacidad económica de la persona infractora.

e) Que la persona arrendadora tenga la condición de gran tenedor, de acuerdo con la normativa aplicable.

f) El criterio de proporcionalidad.

2. Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de seiscientos mil euros; las graves con multa de treinta mil euros, y las leves con multa de tres mil euros.

3. Será objeto de publicación en el "Boletín Oficial del Estado" la información que identifique al infractor, la infracción cometida y el importe de la sanción impuesta cuando la sanción fuese superior a treinta mil euros y el infractor sea una persona jurídica.

Artículo 45. *Prescripción de las sanciones.*

1. Las sanciones impuestas prescriben en los siguientes plazos:

a) Las sanciones por importe igual o inferior a 30.000 euros, prescriben en el plazo de un año.

b) Las sanciones por importe comprendido entre treinta mil un euros y seiscientos mil euros prescriben a los dos años.

c) Las sanciones por un importe superior a seiscientos mil euros prescriben a los tres años.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

3. La prescripción se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si el mismo está paralizado durante más de seis meses por causa no imputable al infractor.

Artículo 46. *Garantías procedimentales.*

No se podrá imponer sanción alguna por las infracciones tipificadas en esta ley sino en virtud de procedimiento instruido con arreglo a lo dispuesto en este título y, supletoriamente, en la normativa de procedimiento administrativo común.

Artículo 47. *Órganos competentes.*

1. Son órganos competentes para la imposición de sanciones:

a) La persona titular de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, para la sanción de las infracciones muy graves.

b) La persona titular de la Secretaría General de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura, para la sanción de las infracciones graves.

c) La persona titular de la Dirección General de Planificación y Evaluación, para la sanción de las infracciones leves.

2. Las competencias del apartado 1 podrán ser delegadas en la medida y extensión que se considere conveniente, y en concreto, en órganos que tengan encomendada la tramitación automatizada de denuncias.

Artículo 48. *Incoación.*

1. El procedimiento sancionador se incoará de oficio por órgano competente de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana que tenga noticia de los hechos que puedan constituir infracciones tipificadas en esta ley, por iniciativa propia o mediante denuncia de cualquier persona que tenga conocimiento de los hechos.

El procedimiento podrá iniciarse a partir de la comunicación de hechos constitutivos de infracción por parte del Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles o del Consejo General del Notariado respecto de los arrendamientos de temporada con causa que no hubiera sido justificada, que estarán obligados a llevar a cabo tales comunicaciones cuando tengan conocimiento de ellas, o a partir de la aplicación de técnicas automatizadas de comprobación de información.

2. El acuerdo de inicio, además del contenido señalado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, deberá contener una referencia a que se dispone de un plazo de veinte días naturales para efectuar el pago, con la reducción y las consecuencias establecidas en el artículo 50, o para formular las alegaciones y proponer las pruebas que estime convenientes. En este caso, se indicarán los lugares, oficinas o dependencias donde puede presentarlas.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior no se han formulado alegaciones o no se ha abonado la multa, se indicará que el procedimiento se tendrá por concluido el día siguiente a la finalización de dicho plazo, conforme se establece en el artículo 51.4.

Artículo 49. Clases de procedimiento sancionador.

1. Notificada el acuerdo de inicio, ya sea en el acto o en un momento posterior, el denunciado dispondrá de un plazo de veinte días naturales para realizar el pago voluntario con reducción de la sanción, o para formular las alegaciones y proponer o aportar las pruebas que estime oportunas.

Si se efectúa el pago de la sanción en las condiciones indicadas, se seguirá el procedimiento sancionador abreviado, y en caso de no hacerlo, el procedimiento sancionador ordinario.

2. El procedimiento sancionador abreviado no será de aplicación a las infracciones previstas en el artículo 40.

Artículo 50. Procedimiento sancionador abreviado.

Una vez realizado el pago voluntario de la sanción dentro del plazo de veinte días naturales contados desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo de inicio, concluirá el procedimiento sancionador con las siguientes consecuencias:

- a) La reducción del cincuenta por ciento del importe de la sanción.
- b) La renuncia a formular alegaciones. En el caso de que se formulen se tendrán por no presentadas.
- c) La terminación del procedimiento, sin necesidad de dictar resolución expresa, el día en que se realice el pago.
- d) El agotamiento de la vía administrativa, siendo recurrible únicamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.
- e) El plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo se iniciará el día siguiente a aquel en que tenga lugar el pago.
- f) La firmeza de la sanción en la vía administrativa desde el momento del pago, produciendo plenos efectos desde el día siguiente.

Artículo 51. Procedimiento sancionador ordinario.

1. Notificado el acuerdo de inicio, el interesado dispondrá de un plazo de veinte días naturales para formular las alegaciones que tenga por conveniente y proponer o aportar las pruebas que estime oportunas.

2. El instructor podrá acordar que se practiquen las pruebas que estime pertinentes para la averiguación y calificación de los hechos y para la determinación de las posibles responsabilidades. La denegación de la práctica de las pruebas deberá ser motivada, dejando constancia en el procedimiento sancionador.

3. Concluida la instrucción del procedimiento sancionador, el órgano instructor elevará propuesta de resolución al órgano competente para sancionar para que dicte la resolución que proceda. Únicamente se dará traslado de la propuesta al interesado, para que pueda formular nuevas alegaciones en el plazo de quince días naturales, si figuran en el procedimiento sancionador o se han tenido en cuenta en la resolución otros hechos u otras alegaciones y pruebas diferentes a las aducidas por el interesado.

4. Si el denunciado no formula alegaciones ni abona el importe de la multa en el plazo de veinte días naturales siguientes al de la notificación del acuerdo de inicio, éste surtirá el efecto de acto resolutorio del procedimiento sancionador en los siguientes casos:

- a) Infracciones leves en todos los casos.
- b) Infracciones graves y muy graves.

En estos supuestos, la sanción podrá ejecutarse transcurridos treinta días naturales desde la notificación de la denuncia.

5. La terminación del procedimiento pone fin a la vía administrativa y la sanción se podrá ejecutar desde el día siguiente al transcurso de los treinta días antes indicados.

Artículo 52. *Recursos en el procedimiento sancionador ordinario.*

1. La resolución sancionadora pondrá fin a la vía administrativa y la sanción se podrá ejecutar desde el día siguiente a aquel en que se notifique al interesado, produciendo plenos efectos, o, en su caso, una vez haya transcurrido el plazo indicado en el artículo 51.4.

2. Contra las resoluciones sancionadoras, podrá interponerse recurso de reposición, con carácter potestativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su notificación.

El recurso se interpondrá ante el órgano que dictó la resolución sancionadora, que será el competente para resolverlo.

3. La interposición del recurso de reposición no suspenderá la ejecución del acto impugnado ni la de la sanción. En el caso de que el recurrente solicite la suspensión de la ejecución, ésta se entenderá denegada transcurrido el plazo de un mes desde la solicitud sin que se haya resuelto.

4. No se tendrán en cuenta en la resolución del recurso hechos, documentos y alegaciones del recurrente que pudieran haber sido aportados en el procedimiento originario.

5. El recurso de reposición regulado en este artículo se entenderá desestimado si no recae resolución expresa en el plazo de un mes, quedando expedita la vía contencioso-administrativa.»

JUSTIFICACIÓN

Se considera necesaria la creación de un Régimen Sancionador para garantizar la efectividad del Registro y la Ventanilla única de alojamientos de corta duración creado al amparo del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724.

A la Mesa de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de mayo de 2025.—**Maribel Vaquero Montero**, Portavoz Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 54

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 1 (artículo 2)

De modificación.

Texto que se propone:

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. 2. 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.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 55

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Precepto que se añade:

Artículos nuevos

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo 2 bis. *Arrendamiento de temporada*

Tendrá la consideración de contrato de arrendamiento de vivienda por temporada aquel que satisfaga la necesidad de alojamiento por tiempo determinado del arrendatario, que sea superior a un mes e inferior a diez meses.

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

El arrendador hará constar dichas circunstancias en el contrato de arrendamiento,

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

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 56

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 2 (artículo 3.2)

De modificación.

Texto que se propone:

2. Se modifica el artículo 3.1 y 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.*

[...]

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en los **artículos 2 y 2 bis** anterior.

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.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 57

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 4 (artículo 9 bis)

De modificación.

Texto que se propone:

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 ser superior a los **diez** meses, 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 diez meses en conjunto.

2. No obstante lo anterior, siempre que su duración exceda de **diez** ~~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 ~~del artículo 2, incluido el plazo mínimo y las prórrogas previstas en los artículos 9 y 10.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 58

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 5 (artículo 11)

De modificación.

Texto que se propone:

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 **del artículo 2 bis**, 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.»~~

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 59

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 6 (artículo 21 bis)

De modificación.

Texto que se propone:

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 **de alquiler de temporada recogida en el artículo 2 bis** 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.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 60

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Apartado 7 (artículo 36)

De modificación.

Texto que se propone:

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 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 **de temporada**, temporales el valor de esta garantía no podrá exceder de una mensualidad de la renta.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 61

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos

De modificación.

Texto que se propone:

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

[...]

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 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.»

7 bis. Se añade una nueva disposición adicional tercera bis con el siguiente tenor:

«Disposición adicional tercera bis.

Las comunidades autónomas podrán suprimir o modificar la garantía adicional establecida en el artículo 36.5 de la presente ley así como regular la obligación del arrendatario de indemnizar al arrendador por desistimiento del contrato prevista en el artículo 11 de la ley, para los arrendamientos de temporada previstos en el artículo 2 bis de la misma.»

JUSTIFICACIÓN

Al igual que la DA tercera de la LAU respeta un ámbito competencial a las CC.AA., se introduce esta enmienda con estas dos previsiones adicionales que quedan dentro de las competencias de las CC.AA. conforme art. 149.1.8CE.

ENMIENDA NÚM. 62

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos

De modificación.

Texto que se propone:

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

Se susprime el apartado 8.

[...]

~~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.»~~

JUSTIFICACIÓN

No respeta la doctrina constitucional en relación con la técnica de la supletoriedad conforme al art. 149.3 CE.

ENMIENDA NÚM. 63

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Precepto que se modifica:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos

De modificación.

Texto que se propone:

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

Se añade un nuevo apartado 7 ter, modificando la disposición adicional undécima, con el siguiente literal:

Disposición adicional undécima. *Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.*

Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrá declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, en zonas de mercado residencial tensionado, índices de referencia. El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos de artículo 18 de esta ley, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

A la Mesa de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de mayo de 2025.—**Miguel Tellado Filgueira**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-4

28 de mayo de 2025

Pág. 65

ENMIENDA NÚM. 64

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

Precepto que se suprime:

Exposición de motivos

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 65

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

Precepto que se suprime:

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 66

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

Precepto que se suprime:

Disposición final

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-4

28 de mayo de 2025

Pág. 66

ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

Al título del Proyecto/Proposición de Ley

— Enmienda núm. 23, del G.P. Junts per Catalunya.

Exposición de motivos

— Enmienda núm. 64, del G.P. Popular en el Congreso.

— Enmienda núm. 24, del G.P. Junts per Catalunya.

Artículo único modificación Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos

— Enmienda núm. 65, del G.P. Popular en el Congreso.

Apartado 1 (artículo 2)

— Enmienda núm. 25, del G.P. Junts per Catalunya.

— Enmienda núm. 5, del Sr. Rego Candamil (GMx).

— Enmienda núm. 21, del G.P. Plurinacional SUMAR.

— Enmienda núm. 32, del G.P. Republicano.

— Enmienda núm. 42, del G.P. Socialista.

— Enmienda núm. 54, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).

Apartado 2 (artículo 3.2)

— Enmienda núm. 26, del G.P. Junts per Catalunya.

— Enmienda núm. 33, del G.P. Republicano.

— Enmienda núm. 43, del G.P. Socialista.

— Enmienda núm. 56, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).

Apartado 3 (artículo 4)

— Enmienda núm. 21, del G.P. Plurinacional SUMAR.

— Enmienda núm. 27, del G.P. Junts per Catalunya.

— Enmienda núm. 44, del G.P. Socialista.

Apartado 4 (artículo 9 bis)

— Enmienda núm. 28, del G.P. Junts per Catalunya.

— Enmienda núm. 34, del G.P. Republicano.

— Enmienda núm. 35, del G.P. EH Bildu.

— Enmienda núm. 45, del G.P. Socialista.

— Enmienda núm. 57, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).

Apartado 5 (artículo 11)

— Enmienda núm. 29, del G.P. Junts per Catalunya.

— Enmienda núm. 46, del G.P. Socialista.

— Enmienda núm. 58, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).

Apartado 6 (artículo 21 bis)

— Enmienda núm. 30, del G.P. Junts per Catalunya.

— Enmienda núm. 47, del G.P. Socialista.

— Enmienda núm. 59, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).

Apartado 7 (artículo 36)

— Enmienda núm. 31, del G.P. Junts per Catalunya.

— Enmienda núm. 1, de la Sra. Belarra Urteaga (GMx).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-4

28 de mayo de 2025

Pág. 67

- Enmienda núm. 15, del G.P. Plurinacional SUMAR.
- Enmienda núm. 60, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 61, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).

Apartado 8 (disposición adicional duodécima)

- Enmienda núm. 48, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 62, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).

Apartados nuevos

- Enmienda núm. 9, del G.P. Plurinacional SUMAR (art. 2.bis).
- Enmienda núm. 49, del G.P. Socialista (art. 2.bis).
- Enmienda núm. 55, del G.P. Vasco (EAJ-PNV) (art. 2.bis).
- Enmienda núm. 50, del G.P. Socialista (art. 5).
- Enmienda núm. 3, de la Sra. Belarra Urteaga (GMx) (art. 9).
- Enmienda núm. 17, del G.P. Plurinacional SUMAR (art. 9).
- Enmienda núm. 51, del G.P. Socialista (art. 9).
- Enmienda núm. 10, del G.P. Plurinacional SUMAR (art. 17).
- Enmienda núm. 36, del G.P. EH Bildu (art. 17).
- Enmienda núm. 52, del G.P. Socialista (art. 17).
- Enmienda núm. 20, del G.P. Plurinacional SUMAR (art. 18).
- Enmienda núm. 4, de la Sra. Belarra Urteaga (GMx) (art. 20).
- Enmienda núm. 11, del G.P. Plurinacional SUMAR (art. 20).
- Enmienda núm. 18, del G.P. Plurinacional SUMAR (art. 20).
- Enmienda núm. 2, de la Sra. Belarra Urteaga (GMx) (art. 21).
- Enmienda núm. 16, del G.P. Plurinacional SUMAR (art. 21).
- Enmienda núm. 37, del G.P. EH Bildu (art. 21).
- Enmienda núm. 53, del G.P. Socialista [Título V (arts. 38 a 52)].
- Enmienda núm. 7, del G.P. Plurinacional SUMAR (art. 37).
- Enmienda núm. 6, del G.P. Plurinacional SUMAR (art. 38).
- Enmienda núm. 8, del G.P. Plurinacional SUMAR (art. 39).
- Enmienda núm. 63, del G.P. Vasco (EAJ-PNV) (D.A. 11.^a).
- Enmienda núm. 22, del G.P. Plurinacional SUMAR (D.A. 13.^a).
- Enmienda núm. 12, del G.P. Plurinacional SUMAR (D.T. 8.^a).
- Enmienda núm. 38, del G.P. Republicano, del G.P. EH Bildu y del Sr. Rego Candamil (GMx) (D.F. 1.^a).

Artículos nuevos

- Enmienda núm. 39, de la Sra. Belarra Urteaga (GMx).
- Enmienda núm. 40, de la Sra. Belarra Urteaga (GMx).
- Enmienda núm. 41, de la Sra. Belarra Urteaga (GMx).

Disposición final

- Enmienda núm. 66, del G.P. Popular en el Congreso.

Disposiciones finales nuevas

- Enmienda núm. 13, del G.P. Plurinacional SUMAR.
- Enmienda núm. 14, del G.P. Plurinacional SUMAR.
- Enmienda núm. 19, del G.P. Plurinacional SUMAR.

La presente publicación recoge la reproducción literal de las enmiendas presentadas en el registro electrónico de la Dirección de Comisiones de la Secretaría General del Congreso de los Diputados.