



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

28 de febrero de 2025

Núm. 186-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000162 Proposición de Ley para la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Presentada por el Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR.

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

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

Autor: Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

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

Acuerdo:

Teniendo en cuenta los antecedentes incorporados mediante escrito número de registro 57219, admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

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

Palacio del Congreso de los Diputados, 25 de febrero de 2025.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 y siguientes del Reglamento del Congreso de los Diputados, el Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR presenta la siguiente Proposición de Ley para la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Palacio del Congreso de los Diputados 17 de febrero de 2025.—**Teslem Andala Ubbi, Alda Recas Martín y Alberto Ibañez Mezquita**, Diputados.—**Verónica Martínez Barbero y Águeda Micó Micó**, Portavoces del Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR.

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

Exposición de motivos

Una política de vivienda exitosa no puede reducirse a una medida mágica que, por sí sola, sea capaz de resolver un problema poliédrico que abarca numerosos aspectos. Necesitamos pensar de manera holística para plantear un horizonte hacia el cual queremos caminar. Cada pequeño paso que se da, cada medida que se propone, debe estar encuadrada dentro de una propuesta más amplia y de un modelo que defina claramente cuál es el papel de la vivienda en la sociedad. Las cosas se hacen con un sentido; esto es, con arreglo a un fin y a un modo de entender el orden social.

La principal pregunta que debemos hacernos es simple: ¿la vivienda es un derecho o un bien de mercado? Si es un derecho, se proponen medidas muy diferentes a si se concibe como un bien de mercado. Si queremos que nuestro país transite de un modelo asentado en concebir a la vivienda como un activo financiero hacia otro en el que la vivienda sea un bien de primera necesidad, al que debe garantizarse su acceso, necesitamos poner en marcha, a lo largo del tiempo, una batería de medidas que, juntas, caminen en esa dirección.

Es un falso dilema discutir entre regular los precios del alquiler privado o aumentar la vivienda pública, de la misma manera que lo es entre frenar las compras con fines especulativos o aumentar la oferta de vivienda pública y protegida en el mercado: hay que hacerlo todo al mismo tiempo. Hay que invertir mucho durante mucho tiempo, hay que legislar, hay que promover la colaboración público-social con asociaciones sin ánimo de lucro y de lucro limitado, hay que regular y hay que frenar las operaciones especulativas. El objetivo es claro: aumentar la oferta de vivienda pública, la oferta de vivienda asequible de calidad, y también garantizar la seguridad residencial en el ámbito del alquiler privado. Cuanto más rentable sea la vivienda, menos asequible será.

Se ha discutido mucho en torno a la regulación de precios en el alquiler privado; ya es hora de que se incorpore a la discusión pública la introducción de una modalidad de contrato extendido y normalizado en muchos países de nuestro entorno, como pueden ser Dinamarca, Alemania, Austria, Suecia, Suiza, Bélgica, Países Bajos o Finlandia: el contrato de alquiler indefinido. No estamos hablando de reflotar la renta antigua franquista, ya que no se puede heredar; cada año la renta se actualiza según el futuro índice del INE, existen causas establecidas para que el arrendador, en el caso de ser persona física, pueda recuperar la vivienda, y si el arrendador invierte en reformar y rehabilitar la vivienda, puede llegar a subir el precio hasta un 20% máximo, aunque dependiendo de la aportación hecha.

Tampoco se trata de una simple modificación normativa, se trata de una alteración en la relación mantenida entre alquilar y vivir. Un contrato indefinido inaugura otra manera de habitar y, por lo tanto, de configurar el espacio. Un contrato indefinido implica otra manera de ser y de relacionarse en el tiempo. Habitar, habitación y hábitat coinciden en que significan perseverar y tener algo de manera reiterada, esto es, algo que permite la repetición.

Incluso en un informe de 2018 publicado por la European Real Estate Society (ERES), que estudia las condiciones de arrendamiento en los mercados residenciales y sus implicaciones para la sostenibilidad económica, se afirma que «los contratos de alquiler a largo plazo contribuyen a la estabilidad de la vivienda, ya que ofrecen a los inquilinos condiciones de vida seguras y a los propietarios ingresos estables por alquiler», y que «los inquilinos se benefician de menos mudanzas y arrendamientos más prolongados», lo que también ayuda a los propietarios a mantener ingresos estables.» El propio Banco de España, en su último informe sobre el mercado del alquiler, identifica que, más allá de la revalorización de los contratos vigentes, la subida de los precios del alquiler se produce en el momento de firmar nuevos contratos y se alquila el piso a un nuevo inquilino.

Un contrato indefinido significa la posibilidad de optar a un alquiler por tiempo ilimitado, lo que implica poder optar a la estabilidad, a la seguridad residencial y a la certidumbre en el tiempo para vivir, para forjar barrios y familias, lo cual supone frenar el desarraigo, la rotación involuntaria y la falta de certezas. El contrato indefinido permite hacer del alquiler un hogar. El alquiler indefinido evita que, en un periodo de 5-7 años, puedan darse subidas

drásticas en el precio del alquiler y, de facto, mientras se reside en la vivienda y se mantiene el contrato, hace las veces de una regulación de precios. Un pequeño cambio normativo es una gran transformación en la vida de la gente.

En base a las anteriores consideraciones, se presenta la siguiente Proposición de Ley.

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

Se modifican los artículos 9, 10, 13, 14, 16 y 19 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos que a continuación se detallan:

Uno. Se modifica el artículo 9, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 9. *Duración del contrato.*

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

2. Llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato, su voluntad de no renovarlo, o que el arrendatario haya incumplido el contrato o el arrendador manifiesta la necesidad de ocupar la vivienda arrendada en los casos estipulados del punto 3.

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

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 se acredite la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

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 seis 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 treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada, 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, 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.»

Dos. Se suprime el artículo 10.

Tres. Se modifica el artículo 13, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 13. *Resolución del derecho del arrendador.*

1. Si durante la vigencia del contrato celebrado de buena fe, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura

de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de Una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento durante la vigencia prevista del contrato, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

2. Los arrendamientos otorgados de buena fe por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, no se extinguirán al término del derecho del arrendador, salvo concurrencia de las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.

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

Cuatro. Se modifica el artículo 14, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 14. *Enajenación de la vivienda arrendada.*

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

Quinto. Se suprime el apartado 4 del artículo 16.

Sexto. Se modifica el artículo 19, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 19. *Elevación de renta por mejoras.*

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

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

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.»

Disposición final primera. *Entrada en vigor.*

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