



BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

V LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

20 de junio de 1994

Núm. 54-11

ENMIENDAS

121/000041 Arrendamientos Urbanos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES de las enmiendas presentadas en relación con el Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos (número de expediente 121/41).

Palacio del Congreso de los Diputados, 14 de junio de 1994.—P. D., El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Ignacio Astarloa Huarte-Mendicoa**.

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, se presenta la siguiente enmienda a la totalidad de devolución al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos. (Número de expediente 121/000041).

Palacio del Congreso de los Diputados, 11 de abril de 1994.—**Jerónimo Andreu Andreu**, Diputado del Grupo Parlamentario Federal IU-IC.—**Rosa Aguilar Rivero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Federal IU-IC.

ENMIENDA NUM. 1

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Totalidad
De devolución.

El proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos no soluciona las graves consecuencias que para el mercado de alquiler de viviendas y locales de negocio supuso el Real Decreto-Ley 2/1985 o «Decreto Boyer», cuyos efectos han sido la reducción, a niveles ínfimos, del número de viviendas en alquiler en España y la definitiva

consolidación del mercado de vivienda en propiedad en España.

Con sólo dos artículos aquel Real Decreto destruía gran parte de las medidas protectoras de los derechos de los inquilinos aplicando un correctivo ultraliberal a una regulación que, sin duda, necesitaba de reformas con un sentido más social y cercano al artículo 47 de la Constitución española.

El proyecto que se nos trae, aun suponiendo una corrección de los criterios del Decreto Boyer, termina por dismantelar el entramado de la Ley de 1964 que aún permite proteger derechos fundamentales de inquilinos de viviendas y locales de negocios sin ofrecer alternativas adecuadas a los mismos. Entre ellos el posible desahucio del inquilino una vez finalizado el contrato por la mera voluntad del arrendador sin que medie causa justa o la inhibición del Estado en la regulación del mercado de la vivienda en alquiler.

Otra consecuencia muy grave del texto aportado por el Gobierno es la inestabilidad que en la pequeña y mediana empresa supone el posible desahucio de las actividades existentes en locales alquilados en similares condiciones a lo regulado en vivienda.

En cuanto a los alquileres antiguos ofrece serias dudas de constitucionalidad el carácter retroactivo que pretende el Proyecto de Ley sobre esas rentas y, en cualquier caso, es censurable el desentendimiento que hace el Estado de apoyar, vía subvenciones alquiler, a los casos que objetivamente precisan ayudas, con lo que se consolidan dos tratos muy diferentes por parte del Estado a la vivienda en alquiler y la vivienda en propiedad, ya que esta última posee numerosos tipos de ayudas destinadas a sus propietarios y moradores.

Por esos motivos, a los que consideramos que existen alternativas viables como son:

— Regular el arbitraje entre inquilinos y arrendadores apoyadas por el Consejo Económico y Social y por Asociaciones de Consumidores;

— Asegurar la continuidad de la actividad en los locales de negocio como solicitan las Asociaciones de la Pequeña y Mediana Empresa;

— Tratar más cautelarmente a la regulación de las rentas antiguas,

consideramos que debe ser devuelto al Gobierno el presente Proyecto de Ley.

Vicente González Lizondo, Diputado de Unión Valenciana, adscrito al Grupo Parlamentario Mixto, en virtud del artículo 110.4 del Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley 121/000041 de arrendamientos urbanos.

Madrid, 10 de abril de 1994.—**Vicente González Lizondo**.—El Portavoz del Grupo Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 2

PRIMER FIRMANTE:

Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA

Al apartado 1º del artículo 2

De adición.

Que deberá quedar redactado como sigue:

Artículo 2. Arrendamiento de vivienda

1. «Se considera arrendamiento de vivienda, el que de fincas urbanas cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad primaria y permanente de la vivienda del arrendatario, de su cónyuge o persona a la que se halle ligado por análoga relación de afectividad, no separado legalmente o de hecho, o de sus hijos dependientes.»

JUSTIFICACION

No viene justificada la exclusión en este nuevo Proyecto de Ley, del cónyuge o persona ligada por análoga relación de afectividad al arrendatario, así como a los hijos de ambos, a la hora de definir el concepto de arrendamiento de vivienda, ya que igual satisface las necesidades primaria y permanente de vivienda para el arrendatario como para con éstos.

En este mismo sentido, se equipara la situación marital de hecho a la de derecho, modificación lógica que vendría a reconocer una situación de hecho bastante

extendida en la actualidad y que no es óbice para que sea igualmente reconocida por el derecho.

Al mismo tiempo se seguiría la sistemática de la ley, ya que ésta en su artículo 16.1 b) relativo al derecho de subrogación en caso de muerte del titular del contrato, garantiza este derecho al cónyuge superviviente así como a las uniones de hecho.

ENMIENDA NUM. 3

PRIMER FIRMANTE:

Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA

Al título II, capítulo I, normas generales

De modificación.

Consistente en desplazar los artículos 5 y 6 al título I, relativo al ámbito de la ley.

JUSTIFICACION

De lo contrario parece que sólo sea de aplicación estas normas generales a los arrendamientos de vivienda y no para los arrendamientos destinados a un uso distinto.

Consideramos que estas garantías, derechos y obligaciones para el arrendatario y arrendador también se han de dar en los supuestos de contrato y de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

ENMIENDA NUM. 4

PRIMER FIRMANTE:

Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA

Del artículo 5

De modificación.

Quedando redactado como sigue:

Artículo 5. Naturaleza de las normas

Son nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas de la presente Ley, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.

JUSTIFICACION

Por coherencia con la enmienda anterior, ya que se ha trasladado el artículo 5 al Título I, para garantizar

al arrendatario estos derechos, pero no sólo en caso de arrendamiento de vivienda, sino también para uso distinto de éste.

Al mismo tiempo se amplía la nulidad de las estipulaciones, abarcando no sólo aquellas que modifiquen las normas contenidas en el Título II (de los arrendamientos de vivienda), sino a las que modifiquen en perjuicio del arrendatario, las normas de todo el articulado de la Ley.

ENMIENDA NUM. 5

PRIMER FIRMANTE:

**Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).**

ENMIENDA

Al artículo 10

De adición.

Queda redactado como sigue:

Artículo 10. Prórroga del contrato

«El contrato de arrendamiento quedará prorrogado por un plazo de cuatro años cuando ninguna de las partes hubiese notificado a la otra por escrito, al menos con cuatro meses de antelación a la terminación del período en vigor, su voluntad de no renovarlo. Al contrato así prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal al que estuviera sometido.»

JUSTIFICACION

Aunque en principio parece que se haya de interpretar que esta notificación habrá de ser por escrito, esto nos lo desmienten otros artículos del proyecto, como por ejemplo el artículo 11, cuando al ocuparse de la notificación establece expresamente que ésta habrá de ser por escrito. Por lo que entendemos que en este artículo, la notificación también será por escrito.

ENMIENDA NUM. 6

PRIMER FIRMANTE:

**Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).**

ENMIENDA

Al apartado 1 del 11

De adición.

Quedando redactado como sigue:

Artículo 11. Duración del arrendamiento en casos especiales

1. «Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiarios y cuantos tengan un análogo derecho real de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.»

JUSTIFICACION

Se trata más bien de una enmienda técnica. Como estamos en un supuesto de arrendamientos especiales consistente en los arrendamientos otorgados por el titular de un derecho real de goce, no está de más introducir esta especificación.

ENMIENDA NUM. 7

PRIMER FIRMANTE:

**Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).**

ENMIENDA

Al apartado 4º del artículo 22

De adición.

Queda redactado como sigue:

4. «Las pequeñas reparaciones que exijan el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, serán a cargo del arrendatario, siempre que su importe no exceda de la mensualidad una renta.»

JUSTIFICACION

Simplemente, consiste en fijar un límite a estas «pequeñas reparaciones», por entender que estos conceptos resultan indeterminados.

De esta forma, se limita la onerosidad del arrendamiento para el arrendatario.

ENMIENDA NUM. 8

PRIMER FIRMANTE:

**Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).**

ENMIENDA

Al artículo 31

De modificación.

Quedando redactado como sigue:

Artículo 31. Enajenación de la vivienda arrendada

1. «El adquirente de la finca arrendada queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, durante todo el tiempo de duración del contrato.»

JUSTIFICACION

En caso de enajenación del local arrendado, el comprador debe quedar subrogado, en todos los casos, en los derechos y obligaciones del anterior propietario durante todo el tiempo de vigencia del contrato y esto, exista o no inscripción en el Registro de la Propiedad.

ENMIENDA NUM. 9

PRIMER FIRMANTE:

**Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).**

ENMIENDA

De un segundo párrafo al artículo 31

De adición.

Quedando redactado como sigue:

2. «Asimismo, el arrendatario conservará los derechos de adquisición preferente, como son el derecho de retracto y de tanteo a que se refiere el artículo 26 para arrendamiento de vivienda.»

JUSTIFICACION

La justificación de esta enmienda radica en la posibilidad y facilidad del acceso a la propiedad por parte del arrendatario. Al mismo tiempo se recoge el Dictamen del Consejo Económico y Social que establece la necesidad de reconocerse el derecho de tanteo y de retracto a favor del arrendatario, al tiempo que se establece una igualdad de trato entre unos y otros arrendamientos, *máxime cuando los de uso distinto no tienen establecido legalmente un plazo mínimo de duración.*

ENMIENDA NUM. 10

PRIMER FIRMANTE:

**Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).**

ENMIENDA

Al artículo 32

De modificación.

Quedando redactado como sigue:

Artículo 32. Conservación, mejora y obras del arrendatario

«Lo dispuesto en los artículos 19, 22, 23, 24 y 27 de esta Ley, será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente Título.»

JUSTIFICACION

Debería hacerse un esfuerzo para garantizar unos mínimos derechos y obligaciones a ambas partes. Si el legislador persigue que el comerciante-arrendatario pague una renta actualizada, es razonable que el arrendador deba mantener el local en las condiciones necesarias para su habitualidad y ejercicio de la actividad.

ENMIENDA NUM. 11

PRIMER FIRMANTE:

**Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).**

ENMIENDA

Al párrafo 1.º del artículo 33

De modificación.

Quedando redactado como sigue:

1. «Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá, salvo pacto en contrario, subarrendar la finca sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador, respondiendo solidariamente arrendatario y subarrendatario frente al arrendador por el incumplimiento de la obligación de pago de la renta y del daño causado a la finca, salvo que el arrendador haya consentido en liberar al arrendatario de esta obligación.

2. Igualmente podrá el arrendatario en el caso visto en el apartado anterior, ceder el contrato de arrendamiento a un tercero, sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador. En este caso, salvo pacto en contrario cedente y cesionario, responderán solidariamente frente al arrendador por el incumplimiento de la obligación del pago de la renta y del daño causado en la finca con el límite, en ambos casos, de dos anualidades de renta.

3. Tanto el subarriendo como la cesión, habrá de notificarse por escrito al arrendatario dentro de los quince días siguientes a su formalización.

4. Se reconoce el derecho a la cesión o subrogación, "mortis causa" o por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.»

Asimismo, se extinguirá el arrendamiento si en el plazo de doce meses desde la muerte del arrendatario, el arrendador no recibiese de los herederos notificación por escrito del hecho del fallecimiento, estando obligados durante este período y de forma solidaria al pago de la renta, aquellos que mantengan la pretensión de subrogarse.

JUSTIFICACION

La finalidad de esta enmienda es la delimitar los supuestos de subarriendo y de cesión de contrato de arrendamiento, ya que éstos han de recibir un tratamiento distinto, es especial en materia de responsabilidad solidaria frente al arrendador.

Para el supuesto de subarriendo, se amplía la responsabilidad del subarrendatario, haciéndole solidario del pago de la renta y del daño causado a la finca mientras dure el contrato, mientras que para el caso de cesión del contrato de arrendamiento, la responsabilidad solidaria se limita a dos años ya que en el subarriendo al formalizarse sin consentimiento del arrendador éste no ha podido constatar la solvencia del subarrendatario.

Se adiciona un nuevo apartado al objeto de establecer un plazo determinado para que el arrendatario comunique —por escrito—, al arrendador, bien la cesión del contrato bien el subarriendo.

Se añade un cuarto párrafo por considerar que deben ser derechos irrenunciables del arrendatario los supuestos reseñados. En cuanto a las subrogaciones o cesiones propuestas, hacemos nuestra la sugerencia del Consejo Económico y social, al tiempo que se establece la obligación solidaria en el pago de la renta de todos los pendientes de subrogación, en garantía de los derechos del arrendador.

ENMIENDA NUM. 12

PRIMER FIRMANTE:

Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA

Del primer párrafo del artículo 34

De modificación.

Que deberá quedar redactado como sigue:

Artículo 34. Indemnización por extinción de contrato

«Agotado el plazo estipulado en el contrato o cualquiera de sus prórrogas, por cualquier causa ajena a

la voluntad del arrendatario, éste tendrá derecho a una indemnización a cargo de arrendador por un importe equivalente, al que según los usos y costumbres de la actividad que venía desarrollándose en el local se valore el fondo de comercio.

El arrendador deberá poner en conocimiento del arrendatario su deseo de no renovar el contrato al menos con seis meses de antelación a la fecha de extinción del mismo o de cualquiera de sus prórrogas».

JUSTIFICACION

Se entiende de justicia que el propietario que ha venido obteniendo una renta libremente pactada por la cesión de uso de un local, no pueda apropiarse gratuitamente de un fondo de comercio, generado por la actividad del arrendatario.

Al mismo tiempo, se pretende señalar que lo que se indemniza no es la clientela, sino el fondo de comercio, que tampoco se entiende como según se indica en la Exposición de Motivos, se entiende desaparecida, poniendo un límite mínimo de tres mensualidades de renta.

ENMIENDA NUM. 13

PRIMER FIRMANTE:

Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA

De un nuevo artículo, con el número 35

De adición.

Quedando redactado como sigue:

«En el caso de que en la misma finca se simultanee, la actividad comercial y la vivienda habitual, le será de aplicación todo lo determinado en esta Ley para las viviendas, en cuanto sea más favorable.»

JUSTIFICACION

Existe un vacío legal al respecto. El interés de la vivienda debe primar sobre el negocio.

De esta forma el artículo 35 pasaría a ser artículo 36 y así sucesivamente.

ENMIENDA NUM. 14

PRIMER FIRMANTE:

**Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).**

ENMIENDA

Al apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda

De adición.

Que deberá quedar redactado como sigue:

2. «Será aplicable lo dispuesto en los artículos 15 y 26 de la presente ley.»

JUSTIFICACION

Se pretende con ello evitar la problemática que actualmente suscita el artículo 47.3 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos que establece el derecho de retracto del arrendatario en los casos de división de la cosa común, sin matizar ni distinguir la circunstancia de que dichos contratos sean posteriores a la constitución de la comunidad de propietarios.

Igualmente, en este Proyecto, en el artículo 26, se habla del derecho de adquisición preferente del arrendatario para el caso de venta de la vivienda arrendada sin establecer dicho derecho para los casos de disolución de la comunidad de propietarios.

Sin embargo, la Disposición Transitoria segunda, al dejar subsistente el texto refundido de la LAU para los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, continúa la problemática antes mencionada del artículo 47.3 de la vigente LAU, por ello se adiciona el artículo 26 al apartado segundo de esta disposición.

ENMIENDA NUM. 15

PRIMER FIRMANTE:

**Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).**

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera

De modificación.

Que deberá quedar redactado como sigue:

Tercera. Contratos de arrendamiento de locales de negocio sujetos a régimen de prórroga forzosa

1. Los contratos de arrendamiento de local de negocios y los asimilados a ellos, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 o después de esta fecha siempre que en este segundo caso los mismos se encuentren some-

tidos al régimen de prórroga forzosa, y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas de dicho texto refundido relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio.

2. No obstante lo contenido en el punto anterior, los contratos que, en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, se encuentren en situación de prórroga legal, los arrendatarios podrán optar por:

1ª Que sus contratos queden extinguidos de acuerdo con las reglas siguientes:

- a) Los celebrados antes del 12 de mayo de 1956, en dieciséis años.
- b) Los celebrados antes del 12 de mayo de 1956 y el 1 de enero de 1970, en dieciséis años.
- c) Los celebrados a partir del 1 de enero de 1970, en dieciocho años.

En este supuesto la renta que vienera abonando el arrendatario hasta ese momento, incrementada en las cantidades asimiladas a ellas, podrá actualizarse anualmente con la variación experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

2ª Que sus contratos continúen rigiéndose por las normas que libremente pactaron las partes.

a) En este caso, la renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener con la renta actualizada la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Índice correspondiente al mes anterior a la fecha de cada actualización.

b) De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculado con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que a continuación se indica en función del período de actualización que corresponda.

Actualización a partir de la entrada en vigor de la Ley	Renta exigible de la renta actualizada
1º	10 por ciento
2º	20 por ciento
3º	30 por ciento
4º	40 por ciento
5º	50 por ciento
6º	60 por ciento
7º	70 por ciento
8º	80 por ciento
9º	90 por ciento
10º	100 por ciento

c) La renta a pagar por el arrendatario en cada uno de los diez años será el porcentaje exigible de la renta actualizada según resulta de la regla anterior, siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta. En caso contrario continuará pagando el arrendatario tales cantidades.

d) La renta actualizada absorberá todos los aumentos que se hubiesen producido por el imperativo legal, así como todas las repercusiones por coste de servicios y suministros que vienen siendo abonadas por el arrendatario, salvo que éstos se facturen por consumo a precios unitarios.

e) A partir del año en que se alcance el 100 por ciento de actualización, la renta que corresponda pagar y las cantidades asimiladas a ella podrán ser actualizadas por el arrendador o por el arrendatario, conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el índice general del sistema de Índices de Precios al Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

f) Para determinar la fecha de celebración del contrato se atenderá a aquélla en que se suscribió, con independencia de que el arrendatario actual sea el originario o la persona subrogada en su posición. De haberse producido algún traspaso se tomará como fecha de celebración del contrato la del último traspaso efectuado.

g) El arrendatario tendrá derecho a una indemnización por extinción de contrato, cuando agotado el plazo estipulado en el contrato o cualquiera de sus prórrogas, por causas ajenas a la voluntad del arrendatario, el arrendador no accediese a prorrogar el vínculo contractual.

La indemnización a cargo del arrendador será, al menos, el importe equivalente al que se valore en el fondo de comercio, según los usos y costumbres aplicables a la actividad que venía desarrollándose en el local comercial desalojado.

h) El arrendador, deberá manifestar su intención de no prorrogar el contrato, al menos, con seis meses de anticipación a su vencimiento.

Esta disposición, no será de aplicación para los arrendamientos de local de negocio que estén siendo destinados a obras sociales o servicios de interés público: sanitarios, educativos y/o de formación, residencias de juventud y cualesquiera otros de naturaleza análoga. En este caso regirá la normativa del texto refundido de 24 de diciembre de 1964 en lo relativo a la prórroga forzosa de los arrendamientos de local de negocio.

JUSTIFICACION

Sostenemos el criterio de que es justo que la exigencia de extinción del contrato deba contemplar o bien

mantener con la vigencia pactada los contratos aplicándose la revalorización conveniente, o bien limitar su vigencia a un número determinado de años, incrementando la renta con el importe del IPC.

No es consecuente limitar y actualizar.

Por otro lado la posibilidad de que el arrendador se apropie del fondo de comercio, por su sola voluntad, y con carácter gratuito, hace necesario estipular una indemnización equivalente a su valor.

La finalidad de excluir de esta Disposición a los arrendamientos de local de negocio que están siendo destinados a obras sociales o servicios de interés público, radica en amparar la continuidad de dichos servicios, pues de esta forma se consolida la permanencia del arrendatario.

Vicente González Lizondo, Diputado de Unión Valenciana, adscrito al Grupo Parlamentario Mixto, en virtud del artículo 110.4 del Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley 121/000041 de Arrendamientos Urbanos.

Madrid, 10 de abril de 1994.—**Vicente González Lizondo**.—El Portavoz sustituto, **José María Mur Bernad**.

ENMIENDA NUM. 16

PRIMER FIRMANTE:

Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA

De un nuevo artículo con el número 33.

De adición.

Que deberá quedar redactado como sigue:

«1. En el caso de muerte del arrendatario, podrá subrogarse en el contrato el heredero del arrendatario fallecido, para continuar el ejercicio de la actividad o para cederlo o subarrendarlo a un tercero.

2. Si existiesen varios herederos, ejercerían conjuntamente estos derechos y obligaciones, los cuales en caso de desacuerdo a la hora de ejercitarlos, tendrán preferencia el más próximo en grado, y entre los del mismo grado, los interesados en continuar con el ejercicio de la actividad.

3. Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

También quedará extinguido el arrendamiento si en el plazo de doce meses desde la muerte del arrendata-

rio, el arrendador no recibiere notificación registral de defunción y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba que cumple los requisitos legales para subrogarse.»

JUSTIFICACION

La finalidad de esta enmienda es la de dotar al arrendatario de un local de negocio, de los mismos derechos que disfruta el arrendatario de vivienda. De esta forma se garantiza a los herederos el mantenimiento del funcionamiento del negocio, máxime si las condiciones del contrato no van a ser modificadas en perjuicio del arrendador, ya que la duración del contrato y la cuantía de la renta no van a ser modificadas.

Al mismo tiempo, se establece un plazo de 12 meses desde la muerte del arrendatario, al objeto de que se resuelvan las controversias hereditarias.

ENMIENDA NUM. 17

PRIMER FIRMANTE:

Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Primera

De modificación.

Quedando redactado como sigue:

«1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de la entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre. Sin embargo la reconducción prevista en el artículo 1566 del Código Civil lo será por el plazo establecido en el artículo 9 de la presente ley.

2. Los contratos de arrendamientos de local de negocio y los asimilados a ellos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aun en el caso de cita reconducción previsto en el artículo 1566 del Código Civil.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación a los contratos asimilados al inquilinato.

3. A tenor de lo dispuesto en los párrafos anteriores, para los contratos celebrados a partir de 5 de mayo de 1985 en los que exista pactada cláusula de prórroga forzosa, llegada la fecha de vencimiento, el arrendamiento podrá prorrogarse previa notificación por escrito en el plazo de cuatro meses anteriores a la finalización del contrato.»

JUSTIFICACION

Se modifica el título de la disposición bajo el nombre de «los contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985», ya que la sujeción al Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de abril no implica prohibición de sujeción a la prórroga forzosa, al tiempo que se suprime la referencia a la aplicación de los derechos y obligaciones de la presente ley, en base a que no se pueden imponer a las partes derechos y obligaciones que no conocían en el momento de celebrar el contrato.

Por otro lado, se establece la obligación de notificar en el plazo de cuatro meses la intencionalidad de prorrogar el contrato, notificación que al mismo tiempo ha de hacerse por escrito.

ENMIENDA NUM. 18

PRIMER FIRMANTE:

Don Vicente González Lizondo
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA

Al párrafo 1 de la Disposición Transitoria Segunda

De modificación.

Que deberá quedar redactada como sigue:

Segunda. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985

«1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta Disposición Transitoria.»

JUSTIFICACION

Por coherencia con la enmienda anterior.

El Grupo Parlamentario Vasco (PNV), y (EuE) del Grupo Mixto, les comunica la relación de enmiendas que presentan al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

Enmiendas que se presentan:

1. De modificación al artículo 8.2.
2. De adición al artículo 9.
3. De adición al artículo 9 apartado tres.
4. De modificación al artículo 10.
5. De modificación al artículo 18.
6. De supresión al artículo 21.2.
7. De adición al artículo 22, apartado 3.
8. De modificación al artículo 28, causa f) del apartado 2:
9. De adición al artículo 28, apartado 2.
10. De sustitución al artículo 33.1.
11. De adición al artículo 35 de un nuevo párrafo.
12. De supresión al artículo 36.2.
13. De adición de un nuevo artículo 36 (bis).
14. De supresión a la Disposición Transitoria Primera apartado 1.
15. De sustitución a la Disposición Transitoria Primera número 8.
16. De modificación de la Disposición Transitoria Segunda, al párrafo primero del apartado 4.
17. De modificación a la Disposición Transitoria Segunda al párrafo primero del apartado 5.
18. De adición a la Disposición Transitoria Segunda del apartado 8.
19. De adición a la Disposición Transitoria Segunda número 10 a 7.^a
20. De supresión a la Disposición Transitoria Segunda número 10, regla 7.^a.
21. De supresión a la Disposición Transitoria Segunda del apartado 9.
22. De modificación a la Disposición Transitoria Segunda al último párrafo del apartado 9.
23. De supresión a la Disposición Transitoria Segunda, de la regla 4.^a apartado 10.
24. De supresión a la Disposición Transitoria Segunda, al segundo párrafo de la regla 1.^a y las reglas 6.^a y 7.^a del apartado 10.
25. De adición a la Disposición Transitoria Segunda a una nueva regla al apartado 10.
26. De adición a la Disposición Transitoria Segunda de un nuevo apartado.
27. De supresión a la Disposición Transitoria Tercera al segundo párrafo de la regla 1.^a del apartado 4.
28. De supresión a la Disposición Transitoria Tercera a la regla 4.^a del apartado 4.^o.
29. De supresión a la Disposición Transitoria Tercera del apartado 7.
30. De supresión a la Disposición Transitoria Tercera del apartado 8.

31. De adición a la Disposición Transitoria Tercera.
32. De adición de una Nueva Disposición Adicional.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Mixto, **Xavier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 19

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xavier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al artículo 8.2. Párrafo primero

De modificación.

Texto que se propone:

«2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo el consentimiento escrito del arrendador.»

JUSTIFICACION

Exigir en este supuesto, la manifestación del consentimiento de forma expresa y por escrito, por razones de seguridad en el tráfico jurídico.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xavier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 20

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xavier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al artículo 9

De adición.

Se propone la adición de un número 3 nuevo del siguiente tenor literal.

«3. La duración del arrendamiento podrá ser inferior a 4 años en los supuestos en que el arrendatario

necesite la vivienda por tiempo inferior a dicho plazo o el arrendador demuestre fehacientemente necesitar habitarla personalmente.»

JUSTIFICACION

Debe permitirse incluir en los contratos alguna cláusula de rescisión objetiva, ya que existen propietarios que, no teniendo necesidad de la vivienda en el momento de firmar el contrato, la tengan después. Si no se hace así, se retraerá necesariamente la oferta de pisos en alquiler. Debe contemplarse igualmente la posibilidad de que un arrendatario necesite por plazo inferior a 4 años.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 21

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al artículo 9. Apartado tres

De adición.

«3. No obstante, el contrato de arrendamiento tendrá la duración que libremente estipulen las partes, cuando al celebrarlo se indique de forma expresa la necesidad del arrendador de recuperar la vivienda para sí o para que la ocupen su cónyuge, descendientes o ascendientes.»

JUSTIFICACION

Facilitar la salida al mercado de muchas viviendas, en beneficio de una mayor oferta y en coherencia con la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley apartado 1, párrafo 10, toda vez que un elevado número de propietarios pueden no tener ahora necesidad de la vivienda pero si tienen previsto destinarlas a uso propio o de familiares antes de cuatro años se verán obligados, si no se adiciona el apartado propuesto, a mantener esos pisos vacíos, ocupación arrendaticia.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco,

Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 22

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al artículo 10

De modificación.
Texto que se propone:

El contrato de arrendamiento quedará prorrogado por un plazo de un año cuando ninguna de las partes hubiera notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a la terminación del período en vigor, su voluntad de renovarlo. Al contrato así prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal al que estuviera sometido.

JUSTIFICACION

Parece excesivo y con poca justificación el plazo de cuatro años de duración de la prórroga, sobre todo, si se mantiene un tratamiento muy beneficioso para el inquilino en orden al posible desistimiento del contrato (artículos 12 y 13).

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 23

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al artículo 18

De modificación.
Texto que se propone:

Durante el arrendamiento, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, la renta podrá ser actualizada a instancia del arrendador o del inquilino, conforme a la variación porcentual experimentada por el Índice General de Precios de Consumo. La renta actualizada deberá mantener con la renta inicial del contrato la misma proporción que el Índice General del Sistema de Precios de Consumo del segundo mes anterior a la fecha del contrato y del segundo mes anterior a la fecha de cada actualización.

JUSTIFICACION

Es preciso simplificar el sistema de actualización y evitar los problemas que en orden a la actualización de la renta puedan derivarse de la demora en la publicación oficial de la variación de los índices.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 24

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al artículo 21.2

De supresión.

Se propone la supresión del artículo 21.2.

JUSTIFICACION

Resulta injustificado limitar el incremento de los gastos generales al de la variación experimentada por el Índice General de precios de Consumo, toda vez que la realidad demuestra que pueden subir en porcentaje superior al del expresado índice, cuestión ajena a las propias decisiones del arrendador y de la que por lo tanto no es responsable.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 25

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al apartado 3 del artículo 22

De adición.

Se propone añadir el siguiente texto:

«3. El arrendatario .../... vivienda. En todo momento, y previa acreditación y prueba de la necesidad de las mismas, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.»

JUSTIFICACION

Precisar, por razones de seguridad jurídica, los requisitos que deben preceder a la realización por el arrendatario de obras de conservación urgentes.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 26

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al artículo 28, causa f) del apartado 2

De modificación.

«2. Además .../... siguientes causas:

f) Cuando la vivienda permanezca deshabitada...» (resto igual).

JUSTIFICACION

De este modo no se confunde ocupar con habitar y no se desvirtúa el concepto de vivienda, ni se propician situaciones que pueden suponer subarriendo, cesión in-

consentida o cambio de destino de la vivienda arrendada.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 27

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al artículo 28, al apartado 2

De adición.

«2. Además .../... siguientes causas:

g) La declaración de ruina de la finca acordada por la autoridad municipal.»

JUSTIFICACION

Completar las causas de resolución, adecuando la que se propone a lo previsto en el artículo 247 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobada por Real Decreto Legislativo de 26 de junio de 1992.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 28

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al artículo 33.1

De sustitución.

Texto que se propone:

«Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad de las previstas en el artículo 3.2 el arrendatario podrá subarrendar finca o ceder el contrato del arrendamiento, sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendado, siempre que, a la vez, venda o ceda en usufructo o arriende la empresa instalada en la finca arrendada.»

JUSTIFICACION

De esta manera se contemplan los almacenes, oficinas y despachos dedicados a tareas administrativas que son anexas y necesarias y para el desarrollo del propio comercio e integrados en el mismo.

Por otro lado, la expresión «salvo pacto en contrario» desnaturalizada la figura jurídica a contemplada e impide que se den ciertas situaciones que son necesarias para la continuidad y permanencia del negocio. Así por ejemplo, ¿qué sucedería si el arrendatario del local, vigente el contrato, se jubila y quiere que un pariente continúe ejerciendo la actividad comercial que venía realizando? La expresión referida frustrará, entre otras, el alcance de esta posibilidad.

De esta forma, se garantizan mejor la propiedad comercial y su continuidad que el comerciante arrendatario tiene derecho a patrimonializar.

Por otro lado, no se comparte la afirmación referida en la Exposición de Motivos en el sentido de justificar la desaparición del derecho de traspaso por la simple variación de las circunstancias económicas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 29

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

A un nuevo párrafo al artículo 35

De adición.

«En conocimiento .../... Enjuiciamiento Civil.

No obstante, las partes podrán pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización del procedimiento arbitral.»

JUSTIFICACION

En coherencia con la Exposición de Motivos, apartado 4, párrafo 2º del Proyecto de Ley.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 30

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Artículo 36.2

De supresión.

Se propone suprimir la expresión:

2. ... «por precario»...

JUSTIFICACION

Incorrecta ubicación de desahucio por precario en una Ley de Arrendamientos Urbanos, toda vez que el precario nada tiene que ver con el arrendamiento.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 31

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

De un nuevo artículo 36.bis

De adición.

Texto que se propone:

«En las acciones que se funden exclusivamente en desahucio por expiración de plazo o por falta de pago el

juicio se sustanciará por los trámites establecidos para los verbales con las modificaciones siguientes:

El actor redactará la demanda con sujeción a lo prevenido en el artículo 720, acompañando la copia o copias que en él se previenen.

Admitida la demanda, el Juez convocará a las partes a juicio verbal señalando al efecto día y hora. Dicho día deberá ser dentro de los seis siguientes al de la presentación de la papeleta de demanda. El juicio se celebrará conforme a lo previsto en los artículos 1.579 y 1.580 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si no compareciere el demandado a juicio, o de hacerlo reconociere los hechos o se allanare, el Juez dictará inmediatamente sentencia dando lugar al desahucio. En otro caso, se celebrará el juicio conforme a lo prevenido en dichos artículos, dictándose sentencia dentro de los tres días siguientes al de la terminación del juicio verbal.

En el caso de estimarse el desahucio y en la misma sentencia, el Juez señalará día y hora de lanzamiento, dentro de un plazo no inferior a diez días ni superior a veinte y se notificará a las partes.

Cuando el demandado citado en forma no compareciese al juicio verbal de desahucio, las resoluciones dictadas en el trámite de ejecución de sentencia se notificarán en estrados.»

JUSTIFICACION

Evitar las actuales demoras en los procedimientos de desahucio, garantizando la defensa del arrendador y del arrendatario.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 32

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Primera. Apartado uno

De supresión.

Se propone la supresión del apartado uno a la Disposición Transitoria Primera.

1. ...

«Sin embargo la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil lo será por el plazo establecido en el artículo 9 de la presente Ley, y serán aplicables al arrendamiento renovado los restantes artículos de la misma relativa a los arrendamientos de vivienda.»

JUSTIFICACION

Mantener lo pactado libremente. La parte transcrita de la Disposición Transitoria Primera, cuya supresión se propone, está además en contra de las previsiones contenidas en los artículos 1.566 y 1.581 del Código Civil, desnaturaliza la institución consolidada de la tácita reconducción y supone además aplicar la Ley con efecto retroactivo, con el claro perjuicio para el arrendador.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 33

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Primera número 8.

De sustitución.

Se propone la sustitución del número 8 de la Disposición Transitoria Segunda por un texto del siguiente tenor:

«Una vez transcurrido un año desde la fecha de aprobación de la Ley, la renta de las viviendas que se encuentren en período de prórroga legal podrá ser actualizada por el arrendador, o por el inquilino de la forma siguiente:

1.º Se tasará la vivienda arrendada considerando su superficie útil y la aplicación del Módulo Ponderado, que le corresponda según el área geográfica a que pertenezca, de acuerdo con la Orden del 14 de enero de 1993 sobre Actuaciones Protegibles.

2.º La renta anual máxima se establecerá en cada caso aplicando el 6% al valor de la tasación anterior.

3.º En los once años siguientes se revisará la renta cada año, de acuerdo con la variación que experimen-

ten los sucesivos Índices de Precios al Consumo (IPC); y con la aplicación de los Coeficientes de la actualización (Ca) siguientes:

- 2.º Año (Ca) - 1.11.
- 3.º Año (Ca) - 1.10.
- 4.º Año (Ca) - 1.09.
- 5.º Año (Ca) - 1.08.
- 6.º Año (Ca) - 1.07.
- 7.º Año (Ca) - 1.06.
- 8.º Año (Ca) - 1.05.
- 9.º Año (Ca) - 1.04.
- 10.º Año (Ca) - 1.03.
- 11.º Año (Ca) - 1.02.
- 12.º Año (Ca) - 1.01.

Una vez transcurridos los doce años desde la fecha de aprobación de la Ley, se revisarán las rentas anualmente, con la aplicación únicamente de (IPC).

4.º La forma de actualización determinada en los anteriores puntos 1.º, 2.º y 3.º, podrá ser sustituida por otra, convenida libremente y de común acuerdo por ambas partes.»

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 34

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al párrafo primero del apartado 4 de la Disposición Transitoria Segunda

De modificación.

Texto que se propone:

«4. A partir de la entrada en vigor de esta Ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del inquilino no separado, legalmente o de hecho, que con aquél hubiera convivido habitualmente en la vivienda los tres años anteriores a su fallecimiento, o en su defecto, de los hijos del inquilino que hubieran convivido con él en la vivienda durante los tres años, como mínimo, inmediatos a la fecha de su fallecimiento, salvo que tuvieran

menos de 25 años de edad o estuvieran afectados por una minusvalía igual o superior al 65%; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario, que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con cinco años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.»

JUSTIFICACION

Exigir un régimen mínimo de convivencia para que pueda producirse la subrogación y evitar subrogación en fraude de Ley.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 35

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al párrafo primero del apartado 5 de la Disposición Transitoria Segunda

De modificación.

Texto que se propone.

«5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente Ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge que con aquél hubiese convivido habitualmente en la vivienda los tres años anteriores a su fallecimiento, o en su defecto, de los hijos del inquilino que hubiesen convivido con él en la vivienda durante los tres años, como mínimo, inmediatos a la fecha de su fallecimiento, salvo que tuvieren menos de 25 años de edad o estuvieran afectados por una minusvalía igual o superior al 65%.»

JUSTIFICACION

Exigir un régimen mínimo de convivencia para que pueda producirse la subrogación y evitar subrogaciones en fraude de Ley.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco,

Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 36

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al apartado 8 de la Disposición Transitoria Segunda

De adición.

Texto que se propone añadir:

«8. Corresponde .../... proceda.

Cuando fueren varios los beneficiarios del derecho de subrogación a que se refieren los apartados 4 y 5, sólo uno de ellos podrá utilizarlo. A falta de acuerdo entre los mismos, se observará el orden de prelación establecido en el apartado 4.

Para que la subrogación sea eficaz deberá notificarse fehacientemente al arrendador dentro de los sesenta días siguientes a la fecha del fallecimiento del inquilino.»

JUSTIFICACION

Asegurar que el arrendador conozca con certeza quién es el titular del contrato de inquilinato entre los que gozan del beneficio reconocido.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 37

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

A la disposición Transitoria Segunda número 10, 7.^a

De adición.

Texto que se propone:

«Tampoco procederá la revisión de renta prevista en este apartado en aquellos supuestos en que la suma del importe íntegro de los rendimientos anuales de todas las personas que componen la unidad familiar del arrendatario o que, aun no perteneciendo a dicha unidad familiar convivan en dicha vivienda, no supere 3 veces y media el Salario Mínimo Interprofesional. En este caso el arrendador será compensado por el Fondo de Protección a la Vivienda de Alquiler por la diferencia entre la renta pactada en el contrato y la revisada según los criterios anteriores.»

JUSTIFICACION

Razones de justicia social.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 38

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto (EuE)).

ENMIENDA

A la disposición Transitoria Segunda número 10 Regla 7.^a

De supresión.

Se propone la supresión de dicha regla.

JUSTIFICACION

El criterio de no procedencia de revisión de la renta previsto en dicha regla contradice el principio constitucional de igualdad ante la Ley.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 39

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al apartado 9 de la Disposición Transitoria Segunda

De supresión.

Se propone la supresión de las dos últimas reglas del apartado tercero del apartado 9 de la Disposición Transitoria Segunda.

«9. ... El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10% de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.

La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de dos cantidades siguientes: cinco veces su renta contractual o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en cómputo anual.»

JUSTIFICACION

Si lo que, en coherencia con el primer apartado de la Exposición de Motivos del Proyecto, se pretende es, entre otros objetivos, «establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes» implicadas en el arrendamiento y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario en alquiler, las limitaciones contenidas en los dos párrafos transcritos, cuya supresión proponemos, constituyen un contrasentido y un claro impedimento para que esos objetivos se alcancen. El arrendatario debe abonar lo mismo que si de un crédito bancario se tratase, es decir, amortización más intereses hasta la extinción del importe del crédito.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 40

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al último párrafo del apartado 9 de la Disposición transitoria segunda

De modificación.

«Podrá repercutir el arrendatario, mientras la renta no esté totalmente actualizada, el importe de los gastos de comunidad y de servicios que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Cuando la renta estuviere enteramente actualizada, el arrendador sólo podrá repercutir en el arrendatario el importe de la elevación de los gastos de comunidad y de servicios que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Se exceptúa el supuesto de que por voluntad de pacto estos gastos sean por cuenta del arrendador.»

JUSTIFICACION

En coherencia con el propósito anunciado de alcanzar un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, la repercusión hasta que la renta no se encuentre enteramente actualizada con arreglo a la variación experimentada por el Índice de Precios de Consumo desde la iniciación del arrendamiento debe ser, a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley, de la totalidad de los gastos de comunidad y de servicios correspondientes al piso arrendado y no sólo la elevación producida desde la entrada en vigor de la nueva Ley. Cuando la renta esté enteramente actualizada podrá repercutir el arrendador exclusivamente la elevación que por esos conceptos se haya producido a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 41

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria segunda, la regla 4.^a, apartado décimo

De supresión.

Se propone la supresión de la regla 4.^a, del apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda.

JUSTIFICACION

El mantenimiento de esta regla 4.^a conduce a que el costo de servicios y suministros absorba la totalidad

de la renta actualizada con arreglo a la variación del IPC.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 42

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al segundo párrafo de la regla 1.^a y las reglas 6.^a y 7.^a del apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda

De supresión.

Se propone la supresión del segundo párrafo de la regla 1.^a y las reglas 6.^a y 7.^a del apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda.

JUSTIFICACION

El espíritu de la ley de restablecer el equilibrio adecuado entre las partes hace necesario permitir en el más breve plazo posible recuperar la inflación transcurrida desde la fecha del contrato y con ello el equilibrio de las prestaciones, superando así los efectos producidos por una legislación objetivamente injusta. Sólo así resulta coherente la regla 8.^a de la Disposición Transitoria Segunda del Proyecto.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 43

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto EuE).

ENMIENDA

A una nueva regla al apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda

De adición.

Texto que se propone añadir:

«12.^a La actualización de las rentas comportará la puesta en funcionamiento del Fondo de Ayuda al Alquiler de Viviendas, así como el sistema general de ayudas del Estado y Comunidades Autónomas para el acceso a las Viviendas de Protección Oficial.»

JUSTIFICACION

Es preciso establecer un sistema de subvenciones equitativo con el fin de neutralizar las repercusiones negativas que la actualización de la renta pueda representar sobre la renta de determinados inquilinos pensionistas o jubilados, cuya protección no debe ser a cargo del particular sino del Estado que al igual que mantiene ayudas para adquisición de vivienda en propiedad debe crear ayudas para la vivienda en alquiler. Hace falta articular subvenciones directas para que el pago de la renta a las familias que se encuentren en determinadas circunstancias económicas, conjugando la renta familiar y el número de componentes de las familias con la cuantía del subsidio, brindando así una vivienda digna y acorde a las necesidades con independencia de los ingresos.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 44

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto EuE).

ENMIENDA

De un nuevo apartado a la Disposición Transitoria Segunda

De adición.

Texto que se propone:

«12. El derecho de adquisición preferente por tanteo o retracto, tanto en el supuesto de venta como en el de división de la cosa común, se ajustaría a lo dispuesto en el artículo 26 de la presente Ley.»

JUSTIFICACION

Evitar un trato desigual frente a un hecho común que es la venta de un piso. El sistema que se contempla en

el artículo 26 del Proyecto resulta más justo que el articulado en el Capítulo VI del Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 45

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto EuE).

ENMIENDA

Al segundo párrafo de la regla 1.^a del apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera

De supresión.

Se propone la supresión de la regla 1.^a del apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera.

JUSTIFICACION

El espíritu de la Ley de restablecer el equilibrio adecuado entre las partes hace necesario permitir en el más breve plazo posible recuperar la inflación transcurrida desde la fecha del contrato y con ello el equilibrio de las prestaciones, superando así los efectos producidos por una legislación que ha devenido obsoleta y objetivamente injusta. Sólo así resulta coherente la regla 6.^a de la Disposición Transitoria Tercera del Proyecto.

Para determinar a estos efectos la fecha de celebración del contrato, se atenderá, como se indica en el primer párrafo de esta regla 1.^a, a aquella en que se concertó el arrendamiento, con independencia de que el arrendatario actual sea el originario o la persona subrogada en su posición.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 46**PRIMER FIRMANTE:**

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto EuE).

ENMIENDA

A la regla 4.^a del apartado 4.º de la Disposición Transitoria Tercera

De supresión.

Se propone la supresión de la regla 4.^a del apartado 4.º de la Disposición Transitoria Tercera.

JUSTIFICACION

El mantenimiento de esta regla 4.^a conduce a que el costo de servicios y suministros absorba la totalidad de la renta actualizada con arreglo a la variación del IPC.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 47**PRIMER FIRMANTE:**

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Del apartado 7 de la Disposición Transitoria Tercera

De supresión.

Se propone la supresión del apartado 7 de la Disposición Transitoria Tercera.

JUSTIFICACION

La indemnización por clientela que establece el apartado 7, cuya supresión proponemos, no se justifica de ninguna manera, puede tener consecuencias negativas para la normalización del mercado, al interferir artificialmente la evolución del mismo.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco,

Iñaki Anasagasti Olabeaga.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 48**PRIMER FIRMANTE:**

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

Al apartado 8 de la Disposición Transitoria Tercera

De supresión.

Se propone la supresión del apartado 8 de la Disposición Transitoria Tercera.

JUSTIFICACION

El apartado 8 de la Disposición Transitoria Tercera cuya supresión proponemos no resulta coherente con un Proyecto que pretende la terminación de la prórroga forzosa y supone, además, la imposibilidad de que el propietario arrendador cobre renta durante el plazo de sesenta días naturales que el anterior arrendatario tiene para ejercitar el derecho preferente a continuar en el local arrendado una vez extinguido el contrato de arrendamiento.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 49**PRIMER FIRMANTE:**

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera

De adición.

Añadir un nuevo párrafo del siguiente tenor literal:

«No se aplicarán las reglas anteriores a las Oficinas de Farmacia y demás alquileres que afecten a actividades regladas en las que no sea posible el libre ejercicio

e implantación, salvo las relativas a la actualización de la renta.

JUSTIFICACION

Mejora ajustada a la especialidad de las actividades descritas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 50

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EuE).

ENMIENDA

De adición de una nueva Disposición Adicional.
Texto que se propone:

«Sexta. Régimen fiscal de los arrendamientos regulados en esta Ley

Uno. Rendimientos netos

Los rendimientos netos que obtengan las Sociedades dedicadas a los arrendamientos regulados en esta Ley tributarán en el Impuesto sobre Sociedades a un tipo del 15%, o tendrán una bonificación del 60% en la cuota a pagar.

En el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se efectuará una deducción en la cuota que corresponda de la aplicación de la tarifa igual al tipo medio resultante menos el 15% del importe que por todos los conceptos se reciba del inquilino o del arrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Dos. Adquisición de vivienda y locales para arrendamiento

1. La adquisición de viviendas o locales para ser destinados a su arrendamiento gozarán de una bonificación del 95% del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del 40% del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.

2. En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se efectuará una deducción en la cuota que co-

rresponda de la aplicación de la tarifa del 15% de la cantidad satisfecha en el período de la imposición por la adquisición de viviendas o locales para ser destinados a su arrendamiento.

3. En el Impuesto sobre Sociedades, se efectuará una deducción en la cuota que corresponda de la aplicación de la tarifa del 15% de la cantidad satisfecha en el período de la imposición por la adquisición de viviendas o locales para ser destinados a su arrendamiento.

4. La aplicación del régimen fiscal contemplado en los tres números anteriores requerirá que la vivienda o el local se destinen a su arrendamiento al menos durante 5 años desde su adquisición.

Tres. Rehabilitación o restauración de viviendas y locales arrendados o adquiridos para su arrendamiento

De la cuota que resulte de la aplicación de la tarifa en el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o en el Impuesto sobre Sociedades se deducirá el 15% del importe de la inversión realizada para la rehabilitación o restauración de viviendas o locales arrendados o adquiridos para su arrendamiento.»

JUSTIFICACION

Estimular la inversión en inmuebles para ser cedidos a arrendamientos, mejorando su rentabilidad.

Reactivar el mercado del arrendamiento.

Favorecer la rehabilitación del parque de viviendas, locales cedidos en arrendamiento, reparando los efectos producidos en ese patrimonio inmobiliario por una legislación obsoleta.

Sin embargo, estas medidas no son suficientes para devolver la confianza al inversor. Para ello es preciso conseguir además, que la Ley establezca para todos los arrendamientos nuevos y antiguos, un sistema de relaciones claro y equilibrado entre las partes y garantice que la práctica diaria de Tribunales de Justicia se agilice.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de mayo de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco, **Iñaki Anasagasti Olabeaga**.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

Pilar Rahola i Martínez, Diputada de Esquerra Republicana de Catalunya e integrada en el Grupo Mixto, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes Enmiendas al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

Madrid, 17 de mayo de 1994.—**Pilar Rahola i Martínez**.—El Portavoz del Grupo Mixto, **Xabier Albistur Marín**.

ENMIENDA NUM. 51**PRIMER FIRMANTE:**

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De supresión de los artículos 3, 30, 31, 32, 33, 34, del Título III, del apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera y de la Disposición Transitoria Tercera.

JUSTIFICACION

La misma Exposición de Motivos del Proyecto, al final de su punto 1, parte de «una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a uso distinto al de vivienda por entender que las realidades económicas subyacentes son substancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia».

Pues bien, ERC abunda en dicho criterio y extrae de él una consecuencia lógica, la de postular la existencia de dos leyes distintas para cada una de esas realidades económicas. Por ello propone que este Proyecto de LAU quede reducido estrictamente a los arrendamientos de viviendas, y que se deje para otro Proyecto distinto la regulación moderna de los arrendamientos para uso distinto del de la vivienda.

ENMIENDA NUM. 52**PRIMER FIRMANTE:**

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De modificación/nueva redacción, caso de prosperar las de supresión anteriores, del artículo 1.

«Artículo 1. Ambito de aplicación

La presente Ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas habitables que se destinen a vivienda.»

JUSTIFICACION

En coherencia con las enmiendas de supresión de la regulación de los arriendos para uso distinto al de vivienda en esta Ley, ya defendidas.

ENMIENDA NUM. 53**PRIMER FIRMANTE:**

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De adición/nueva redacción, caso de prosperar las de supresión anteriores, de un apartado d) del artículo 4.

«d) Los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, teniendo esta consideración los de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.»

JUSTIFICACION

En coherencia con las enmiendas de supresión de la regulación en esta Ley de los arriendos para uso distinto al de vivienda, ya defendidas.

ENMIENDA NUM. 54**PRIMER FIRMANTE:**

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De modificación/nueva redacción, caso de prosperar las de supresión anteriores, del apartado 3 de la Disposición Transitoria Primera.

«3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será de aplicación a los ...».

JUSTIFICACION

De prosperar nuestra enmienda, esta Disposición Transitoria quedaría reducida a sólo dos apartados, el 1 y este 3.

ENMIENDA NUM. 55

PRIMER FIRMANTE:

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De modificación/nueva redacción, caso de prosperar las de supresión anteriores, de la Disposición Derogatoria.

«Disposiciones Derogatorias

Única. Disposiciones que se derogan.

En la parte relacionada con los contratos de arrendamiento de vivienda a que se refiere esta Ley y sin perjuicio de lo previsto en sus Disposiciones Transitorias, quedan derogados el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba...».

JUSTIFICACION

En coherencia con las anteriores enmiendas.

ENMIENDA NUM. 56

PRIMER FIRMANTE:

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De modificación del artículo 3, en caso de no prosperar la enmienda de supresión de este artículo.

«Artículo 3. Arrendamiento para el uso distinto al de vivienda

1. Se considera arrendamiento para uso distinto al de vivienda, aquel cuyo destino no sea el establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esa consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporadas, sea ésta de verano o cualquiera otra, como los celebrados por trabajadores afectados por movilidad geográfica por tiempo determinable y los celebrados por estudiantes por razón de sus estudios, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.»

JUSTIFICACION

Con la enmienda del apartado 1 se consigue una definición más clara y no redundante de qué debe entenderse por arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

En el apartado 2 se incluyen como arrendamiento de temporada los supuestos en los que los arrendatarios sean estudiantes o trabajadores momentáneamente desplazados por razones laborales, en caso de que se conozca la duración de dicha situación. El motivo de su específica inclusión como arrendamientos de temporada es evitar que se puedan entender como supuestos de arrendamiento de vivienda, puesto que su destino primordial es como éstos el satisfacer la necesidad primaria y permanente de la vivienda del arrendatario aunque por un tiempo limitado, casi siempre muy inferior a los cuatro años.

ENMIENDA NUM. 57

PRIMER FIRMANTE:

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De adición de un apartado 3, en el artículo 3.

«3. En el caso de que se concierte un arrendamiento de fincas cuyo destino sea el de vivienda y conjuntamente el de uso distinto del de vivienda, a efectos de determinar su catalogación, se optará a lo pactado en el contrato.»

JUSTIFICACION

Se plantean muchos contratos en los que sería difícil determinar cuál es el destino primordial. Por ejemplo arrendamientos de locales en planta baja con entrada directa desde la calle, en cuya parte anterior se ejerce un negocio y toda la parte posterior, en general de mayor extensión, se destina a vivienda del titular. Igualmente cabe el supuesto del departamento que sirve de vivienda del arrendatario y a la vez es utilizado para el ejercicio profesional de éste.

ENMIENDA NUM. 58

PRIMER FIRMANTE:

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De adición de una frase al artículo 7.

«... siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o la persona que hiciera más de dos años que conviviera con él como cónyuge aunque fuesen del mismo sexo, o sus hijos descendientes.»

JUSTIFICACION

La pareja de hecho, con independencia de la orientación sexual de los miembros que la componen, merece de todo el respeto y protección que el sistema democrático español debe garantizar para las uniones afectivas de dos personas, y por tanto debe beneficiarse en plano de igualdad de los derechos atribuidos a los matrimonios.

ENMIENDA NUM. 59

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación del artículo 8.

«Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo

1. El contrato no se puede ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador.

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo el consentimiento del arrendador. Este consentimiento se entenderá otorgado si, en el plazo de un mes desde la solicitud fehaciente del arrendatario, el arrendador no respondiera negativamente y en igual forma.

El derecho del subarrendatario se extingue, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.»

JUSTIFICACION

Las dos modificaciones introducidas en este artículo tienen una única causa: evitar posibles conflictos judiciales entre el arrendador y el arrendatario y facilitar la prueba de las comunicaciones efectuadas así como el consentimiento otorgado por la parte arrendadora, sobre todo porque debe tenerse en cuenta que la cesión o el subarrendamiento al que el arrendador no hubiese dado su consentimiento supone la resolución del contrato. De esta forma se dan mayores garantías.

ENMIENDA NUM. 60

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De adición de una frase en el apartado 2, artículo 9

2. «... o no se haya fijado éste, o se hayan aplicado términos o expresiones iguales o similares a las de indeterminado, indefinido, o sujeto a prórroga forzosa.»

JUSTIFICACION

En aras de evitar distintas interpretaciones y el general confucionismo que vienen mereciendo por los tribunales estas distintas interpretaciones, es conveniente consignarlas para cerrar definitivamente cualquier tipo de discusión.

ENMIENDA NUM. 61

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De supresión de una frase del artículo 10.

«... período en vigor, su voluntad de no renovarlo. Al contrato así prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal al que estuviera sometido.»

JUSTIFICACION

Todos los contratos que se formalicen a partir de la entrada en vigor de la presente Ley estarán forzosamente sometidos al contenido de la misma, sin que exista la posibilidad de aplicación o sometimiento a otro régimen legal distinto. En cuanto a las situaciones que se deriven de la aplicación de las disposiciones transitorias, en ellas ya se contiene el régimen legal que les corresponde aplicar. Igualmente, el contenido del precepto que se suprime puede estar en contradicción con la Disposición Transitoria primera.

ENMIENDA NUM. 62

PRIMER FIRMANTE:

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De modificación del apartado 3, artículo 12.

«... de duración, indemnizando al arrendador con la cantidad proporcional equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato o parte del mismo que reste de cumplir.»

JUSTIFICACION

Se implementa esta modificación al objeto de evitar confusiones, especialmente en los supuestos, como el de que el desistimiento se produjera a los dos años y once meses de su vencimiento, con lo que cabría apreciar, únicamente, una indemnización de dos meses.

ENMIENDA NUM. 63

PRIMER FIRMANTE:

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De adición de una frase al apartado 4, artículo 13.

«... conviviendo con el arrendatario como cónyuge aunque fuese del mismo sexo durante, al menos, los dos...».

JUSTIFICACION

La misma que en la de la enmienda del artículo 7.

ENMIENDA NUM. 64

PRIMER FIRMANTE:

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De modificación del apartado 1, artículo 14.

«1. Cuando la duración del arrendamiento sea la prevista como mínima en el artículo 9, el adquirente

de la vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante el tiempo que reste para que finalice el plazo de los cuatro años.»

JUSTIFICACION

Como el artículo 9 prevé diversas duraciones, desde la mínima legal de 4 años hasta la indefinida, pasando por la inferior a 4 años y la superior a 4 años, se mejora el texto, que únicamente refiere a los contratos por el plazo mínimo legal, de 4 años.

Por otra parte, se suprime la última frase del párrafo, por la sencilla y elemental razón de que el problema que resuelve dicho artículo de la Ley Hipotecaria es estrictamente el de la colisión entre dos titulares del dominio o propiedad de una misma finca inscrita en el Registro de la propiedad, es decir, el sistema de la Ley Hipotecaria protege al tercer adquirente a título oneroso y de buena fe frente al propietario que no ha inscrito su título de compra, habiéndolo hecho así el comprador posterior pero más diligente en la inscripción.

ENMIENDA NUM. 65

PRIMER FIRMANTE:

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De modificación del apartado 2, artículo 14.

«2. Cuando las partes hayan pactado una duración superior a la mínima legal, el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante el resto del tiempo pactado.»

JUSTIFICACION

La supresión de cualquier referencia al artículo 34 de la Ley Hipotecaria y a la figura del tercer adquirente protegido por la fe pública registral, como hace el proyecto, incurre en los gravísimos defectos de técnica jurídica civil e hipotecaria antes apuntados.

ENMIENDA NUM. 66**PRIMER FIRMANTE:**

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación del apartado 2, artículo 15.

«2. La adquisición de la condición de arrendatario deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de un mes desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.»

JUSTIFICACION

El motivo de la enmienda es evitar los problemas que se derivaban de la redacción original en cuanto al modo de establecer cuándo empieza a transcurrir el plazo fijado de un mes. La expresión «desde que tuvo lugar» es demasiado genérica y seguramente comportaría muchos problemas de interpretación que son fácilmente solucionables con la solución propuesta.

ENMIENDA NUM. 67**PRIMER FIRMANTE:**

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De adición de una frase al punto b), apartado 1, del artículo 16.

«b) la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario como cónyuge aunque fuese del mismo sexo durante, al menos, los...».

JUSTIFICACION

En coherencia con las enmiendas a los artículos 7 y 13.

ENMIENDA NUM. 68**PRIMER FIRMANTE:**

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De supresión del apartado 4, artículo 16.

JUSTIFICACION

Motivada por razones lógicas y coherentes: en la nueva configuración del contrato de arrendamiento en el que no cabe la prórroga forzosa y en el que las dos partes pactan libremente el período de duración de éste, no tiene sentido que se pueda excluir el derecho de subrogación. Además que como el arrendamiento continuará con las mismas condiciones contractuales la subrogación no puede perjudicar de ningún modo al arrendador y sí en cambio favorecer la situación de aquellas personas que convivieran con el arrendatario establecidas en este artículo.

ENMIENDA NUM. 69**PRIMER FIRMANTE:**

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación del apartado 2, artículo 17.

«... del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de un período de la forma pactada para el pago de la renta.»

JUSTIFICACION

Este Proyecto de Ley y, por supuesto, el Código Civil, no prohíben que el pago de las rentas se efectúe por períodos distintos al de una mensualidad. Por lo tanto, en el supuesto de que la renta se pague, por ejemplo, por períodos trimestrales, lo lógico es consignar que el pago adelantado se exija por estos tres meses.

ENMIENDA NUM. 70**PRIMER FIRMANTE:**

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De adición de una frase en el apartado 1, artículo 18.

«... al de referencia por el índice nacional general del sistema de Índices de Precios al consumo o índice que lo sustituya, tomando como mes...».

JUSTIFICACION

Añadiendo la expresión «o índice que lo sustituya» se garantiza la continuidad de las actuaciones aunque el sistema de referencia del IPC fuera cambiado por otro índice, hecho que ya ha pasado anteriormente y que ha dado lugar a no pocos conflictos entre las partes.

ENMIENDA NUM. 71

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De supresión del artículo 19.

JUSTIFICACION

El proyecto regula aquí la elevación de la renta o alquiler por el mero hecho de efectuar el arrendamiento, sin anuencia del arrendatario de vivienda, obras de mejora, pero sólo para el supuesto de que el plazo de duración del arriendo sea superior al mínimo legal de los 4 años.

En el sistema del proyecto y a pesar de que esta duración superior a 4 años es únicamente debida, no a la desapercibida prórroga forzosa legal sino al pacto voluntario, el arrendador puede hacer mejoras voluntarias, ya sean útiles, ya sean de puro recreo, en la vivienda ocupada por el locatario, sin consentimiento de éste y cuando el uso de la vivienda es conforme con las necesidades personales y familiares del arrendatario, que se conformó con su estado inicial al contratar el alquiler.

ENMIENDA NUM. 72

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación del apartado 5, artículo 20.

«5. El arrendador no podrá exigir ningún tipo adicional de garantía al arrendatario para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.»

JUSTIFICACION

Estamos en tema de alquiler de viviendas, no de locación de locales de negocio, de empresas o de cualquier cosa distinta del alquiler de viviendas.

Cuando se trata de dichos arriendos para uso distinto de la vivienda, sí que cabe admitir la prestación de garantías otras que la fianza a metálico para asegurar, por cualquier garantía real o personal, que el arrendatario comercial, industrial o profesional cumpla sus obligaciones legales y contractuales. En estos contratos su objeto tiene un valor o aprecio económico, genera ingresos para el arrendatario y suscita posiblemente cuantiosas responsabilidades.

ENMIENDA NUM. 73

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación del tercer párrafo, apartado 1, artículo 21.

«En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos se aplicarán en función de la superficie útil de cada vivienda, el emplazamiento y el uso que presumiblemente se vaya a efectuar de los servicios.»

JUSTIFICACION

Aparece un problema de difícil solución y que se presta a la mayor de las confusiones, cuando se manifiesta que los gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada. Simplemente cabe preguntarnos quién va a efectuar la asignación, el arrendador o el arrendatario. El artículo no se define. En consecuencia dota de mayor seguridad la formulación de una propuesta que contemple presupuestos únicamente objetivos.

ENMIENDA NUM. 74

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De adición de una frase al apartado 5, artículo 26.

«... bajo la pena de falsedad en documento público, y que del Registro no resulte un arrendamiento inscrito».

JUSTIFICACION

En el Proyecto se estimula fuertemente el acceso de los contratos de arrendamiento al Registro de la propiedad, y dicho acceso, mediante la correspondiente inscripción, ha de surtir los efectos pertinentes, que se concretan en «publicar» y «proteger» al arrendamiento inscrito, mientras su inscripción persista y no sea cancelada, frente al arrendador y frente a quienes de él traigan causa, como es el comprador de la vivienda.

ENMIENDA NUM. 75

PRIMER FIRMANTE:

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De modificación del punto f), apartado 2, artículo 28.

«f) Cuando la vivienda permanezca desocupada durante más de seis meses en el transcurso de un año, si no mediase justa causa.»

JUSTIFICACION

Sorpresivamente aparece en este artículo un peligroso contenido de control social. Impidiendo en las viviendas alquiladas el ejercicio de otras formas de vida que no sean las estandarizadas por el uso social mayoritario. En definitiva surge de forma solapada y subrepticia un elemento distorsionador en el ámbito de las libertades formales que viene a sustituir la propia voluntad de los contratantes.

ENMIENDA NUM. 76

PRIMER FIRMANTE:

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De adición de un párrafo después del punto b), apartado 3, artículo 28.

«En tales supuestos, el arrendador deberá indemnizar al arrendatario, como mínimo, con la cantidad proporcional equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato o parte del mismo que reste por cumplir.»

JUSTIFICACION

Con motivo de que el propio artículo 12 del Proyecto regula el quantum indemnizatorio por desistimiento del arrendatario, entendemos que cabe asimismo regular un mínimo indemnizatorio, sin perjuicio del artículo 1.124 del Código Civil, para los casos en que la actitud del propietario dificulte la pacífica posesión de la vivienda alquilada.

ENMIENDA NUM. 77

PRIMER FIRMANTE:

**Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).**

ENMIENDA

De modificación del artículo 30.

«Artículo 30. Régimen jurídico y duración

1. El arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda se registrará por lo dispuesto en el presente título y, supletoriamente, por las normas sobre arrendamientos del Código Civil.
2. Si en los contratos celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, asistencial, cultural o docente no se determinara el tiempo de duración. Se entenderá que este es de cuatro años.»

JUSTIFICACION

Siguiendo la pauta general del Proyecto, de liberalizar los arrendamientos especialmente los de uso distinto de la vivienda, este artículo hace una remisión supletoria al Código Civil; pues bien, éste, por el juego de sus artículos 1.543, 1.565, 1.566 y 1.581, organiza el mecanismo de la tácita reconducción y periodicidad del pago o del recibo del alquiler, de modo que si se paga por meses o por trimestres, que es lo habitual, la tácita reconducción del contrato operará por meses, trimestres o años.

ENMIENDA NUM. 78**PRIMER FIRMANTE:**

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación del artículo 31.

«Artículo 31. Enajenación de la finca arrendada y derecho de preferente adquisición

1. El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador.

2. El arrendatario podrá ejercitar el derecho de preferente adquisición, en sus dos fases de tanteo y de retracto, sobre el local arrendado, siendo de aplicación a este derecho las normas establecidas en el artículo 26 de esta Ley.»

JUSTIFICACION

La modificación del número primero consiste en la supresión de las dos salvedades que el proyecto admite a la regla de la subrogación del adquirente en la posición contractual de su vendedor o causadante, quien fue parte en el arriendo anterior a la venta o cesión onerosa de la finca arrendada.

La adición propuesta del número 2 viene a dar entrada, en la locación de locales de negocio, al derecho de preferente adquisición, en sus dos fases jurídicas de tanteo y de retracto, admitido por el proyecto para la enajenación de viviendas.

ENMIENDA NUM. 79**PRIMER FIRMANTE:**

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación del artículo 32.

«Artículo 32. Fianza, conservación y obras del arrendatario

1. A la celebración del contrato será obligatoria la prestación de fianza a metálico, con un máximo de dos mensualidades de renta. La fianza se actualizará cada año por acuerdo de las partes y, en su defecto, a tenor de las variaciones que sufra la renta pactada.

2. El saldo de la fianza que deba ser devuelto a la

extinción del arriendo devengará interés legal transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el arrendatario que ho haya obtenido aquella devolución.

3. Salvo pacto en contrario, lo dispuesto en los artículos 22, 24 y 27 de esta Ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente título.»

JUSTIFICACION

Se introduce en estos contratos la necesidad de la fianza, no alcanzándose el motivo de su omisión en esta especie de contratos, en los que entran en juego tan cuantiosos intereses económicos y en los que la parte arrendataria es una parte económicamente fuerte. Su regulación no merece mayor explicación.

ENMIENDA NUM. 80**PRIMER FIRMANTE:**

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De supresión de una frase en el párrafo preliminar, artículo 34.

«... no imputable al arrendatario, éste tendrá derecho, salvo pacto en contrario, a una indemnización...».

JUSTIFICACION

Se suprime la expresión «salvo pacto contrario» al objeto de que la indemnización sea exigible en todos los supuestos, y no únicamente por acuerdo entre las partes.

ENMIENDA NUM. 81**PRIMER FIRMANTE:**

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De adición de una frase al apartado 2, Disposición Transitoria Primera.

«... se regirá por lo dispuesto por las normas de la presente Ley, entre ellas el artículo 30.2, relativas a...».

JUSTIFICACION

Coherencia con nuestra enmienda de adición de un apartado 2 al artículo 30.

ENMIENDA NUM. 82

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De supresión del apartado 3, Disposición Transitoria Segunda.

JUSTIFICACION

Se impide a los arrendatarios sujetos a la prórroga forzosa la realización de cualquier tipo de obra, incluso con el consentimiento del arrendador.

ENMIENDA NUM. 83

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De adición de una frase al primer párrafo, apartado 4, Disposición Transitoria Segunda.

«... arrendatario no separado, legalmente o de hecho, o de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario aunque fuesen del mismo sexo, o en su defecto...».

JUSTIFICACION

Se encuentra en consonancia con la motivación esgrimida en las enmiendas a los artículos 13.4 y 16 del Proyecto.

ENMIENDA NUM. 84

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación del segundo párrafo, apartado 4, Disposición Transitoria Segunda.

«El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65%, en cuyo caso se extinguirá a los cuatro años o en la fecha en que el subrogado cumpla treinta años, si ésta fuese posterior.»

JUSTIFICACION

Atendiendo a las estadísticas oficiales, resulta obvio que la edad en que los jóvenes abandonan el hogar familiar suele rondar aproximadamente los 27-28 años. En consecuencia la extinción del contrato con anterioridad a esta edad, puede provocar graves perjuicios a estos jóvenes, que se ven compelidos a la asunción de importantes y nuevas obligaciones por falta de los padres.

ENMIENDA NUM. 85

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación del tercer párrafo, apartado 4, Disposición Transitoria Segunda.

«No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso el contrato quedará extinguido a los cuatro años o cuando el hijo alcance la edad de treinta años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.»

JUSTIFICACION

Idéntica a la anterior.

ENMIENDA NUM. 86

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación del apartado octavo, Disposición Transitoria Segunda.

«8. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4 y 5 de esta Disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.»

JUSTIFICACION

No ha lugar a citar el apartado 6 porque no contempla ninguna subrogación.

ENMIENDA NUM. 87

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De adición de una frase al segundo punto guionado, apartado 9, Disposición Transitoria segunda.

«... sobre Bienes Inmuebles, o el que pudiera sustituir, y que corresponda al...».

JUSTIFICACION

Es de sobras conocido que como consecuencia de la transformación del anterior Impuesto de la Contribución Territorial Urbana en el actual Impuesto sobre bienes Inmuebles, se desató una agria polémica judicial que vino a dar la razón a aquellos que alegaban que la consignación expresa en el contrato de arrendamiento de los términos contribución territorial urbana, impedía con posterioridad a su modificación repercutirlo sobre el arrendatario.

ENMIENDA NUM. 88

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación del primer párrafo, apartado 10, Disposición Transitoria Segunda.

«A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato, la renta de los arrendamientos de vivienda podrá ser actualizada, a instancia del arrendador, previo re-

querimiento, por cualquier medio que permita acreditar su constancia, al arrendatario de acuerdo con las siguientes reglas:»

JUSTIFICACION

Resulta obvio que en numerosos supuestos el coste de la notificación fehaciente, superará sobradamente el importe del aumento aplicable, con lo que el contenido positivo de esta disposición resultará inútil. Existen, por otra parte, otros sistemas de comunicación que surten idénticos efectos, sin necesidad de la fehaciencia notarial. Un ejemplo claro y práctico sería el de la notificación de la actualización vía telegrama.

ENMIENDA NUM. 89

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación de la regla 7.^a, apartado 10, Disposición Transitoria segunda.

«7.^a No se aplicará la revisión de renta prevista en este apartado en aquellos supuestos y en aquellos años, en que la suma del importe íntegro de los rendimientos anuales de todas las personas que componen la unidad familiar del arrendatario y convivan en la vivienda, no supere tres veces y media el Salario Mínimo Interprofesional. De superarla, la revisión no podrá aplicarse a dicha cifra, que en todo caso ha de quedar intacta.

Los rendimientos anuales a considerar serán los que resulten de la última declaración presentada o que hubiera debido presentarse, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, al tiempo en que debiera producirse la primera revisión de la renta según lo dispuesto en la regla 1.^a

Para que no proceda la aplicación de la revisión de la renta, el arrendatario deberá acreditar al arrendador que la suma de los rendimientos de las personas mencionadas no supera la cifra antes indicada. De no acreditarse, procederá aquella aplicación. Al efecto de dicha acreditación, se considerará prueba suficiente la exhibición de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes a las citadas personas, salvo la prueba en contrario del arrendador. En los supuestos en que según la normativa fiscal no resulte obligatoria la presentación de declaración del Impuesto, su exhibición podrá ser sustituida por un certificado de la Administración Tributaria competente, expresivo de que los rendimientos obtenidos por aquellas personas no superan la cifra indicada.

En los casos en que no proceda la aplicación de la revisión de la renta por las causas previstas en esta regla, el arrendador podrá desgravar las rentas no aplicadas en su propia declaración del año correspondiente.»

JUSTIFICACION

Se sustituye la expresión «tampoco procederá la revisión de la renta» (párrafo primero) por la de «no se aplicará la revisión de renta», porque en estos casos la revisión sí que debe hacerse o puede hacerse por el arrendador a quien favorece, pero una vez hecha deja de aplicarse en estos supuestos.

Se suprime la referencia a las personas que, no perteneciendo a la unidad familiar, convivan con el arrendatario en la vivienda; la razón es evitar la aplicación de la regla a terceros que seguramente serán subarrendatarios o huéspedes, cuya suma de rendimientos no tiene razón de ser.

Se incluye la frase «y en aquellos años» (párrafo primero) porque si en años posteriores, la unidad familiar llega a mejor fortuna, ha de quedar claro que debe aplicarse la revisión de renta.

Termina el primer párrafo con una previsión de que la cifra prevista exceda de 3.5 el SMI, pero como dicho exceso podría ser escaso, el legislador quiere que en todo caso aquella cifra quede siempre protegida de la aplicación de la revisión.

En el tercer párrafo se introduce la prueba en contrario del arrendador. En efecto, dada la picaresca y el fraude fiscal, se trata de evitar que, bajo el manto aparente de declaraciones fiscales fraudulentas, se escondan inquilinos y familiares con ingresos reales altos, siendo la prueba a cargo del arrendador.

El último párrafo se añade para evitar que el problema social que el legislador trata de proteger recaiga únicamente sobre los hombros del arrendador; el legislador compensa al arrendador impedido de aplicar la revisión con la desgravación de la renta o parte de ella que no ha podido aplicar y percibir, trasladándose así, vía impuesto, la carga social a toda la sociedad.

ENMIENDA NUM. 90

PRIMER FIRMANTE:

Doña Pilar Rahola i Martínez
(Grupo ERC-Mixto).

ENMIENDA

De modificación de los apartados 1 y 2, Disposición Transitoria tercera.

«Tercera. Contratos de arrendamiento de locales de negocio sujetos a régimen de prórroga forzosa

1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio y los asimilados a ellos, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 o después de esta fecha, siempre que en este segundo caso se encuentren sometidos al régimen de prórroga forzosa, y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 1964, relativas a dichos contratos.

2. Los contratos que, en la fecha de entrada en vigor que esta Ley, se encuentran en situación de prórroga legal quedarán extinguidos de acuerdo con las siguientes reglas:

1.^a

a) los celebrados antes del 12 de mayo de 1956, a los veinte años de la entrada en vigor de esta Ley.

b) los celebrados entre el 12 de mayo de 1956 y el 1 de enero de 1970, a los treinta años.

c) los celebrados a partir del 1 de enero de 1970, a los cuarenta años.

2.^a Cuando en los últimos cinco años anteriores a aquella entrada en vigor se hubiera producido el traspaso del local del negocio, los términos de extinción de los contratos se incrementarán en quince años. Se tomará como fecha del traspaso la de la escritura que se refiere el artículo 32 del texto refundido en 1964.»

JUSTIFICACION

Lo que interesa a los propietarios es la actualización de rentas, no la extinción a corto plazo. Así se protege la continuidad de las empresas arrendatarias.

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, se presentan las siguientes Enmiendas Parciales al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos. (Expediente número 121/000041).

Palacio del Congreso de los Diputados, 13 de mayo de 1994.—**Jerónimo Andreu Andreu**, Diputado del Grupo Parlamentario Federal IU-IC.—**Rosa Aguilar Rivero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Federal IU-IC.

ENMIENDA NUM. 91

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 3.2

De adición.

Añadir «in fine» el siguiente texto:

«... sean realizados por particulares, empresas o Administraciones Públicas».

MOTIVACION

No excluir del ámbito de la ley posibles arrendamientos por parte de las distintas instituciones del Estado.

ENMIENDA NUM. 92

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 3

De adición.

Añadir un nuevo punto «3», del siguiente tenor:

«3. No tendrán la consideración de uso distinto a la vivienda, los arrendamientos de fincas urbanas que se encuentren destinadas, por las normas de uso del suelo, a usos residenciales; ni aquellas en las que su titular o quienes convivan con éste ejerzan en la vivienda una profesión, o pequeña actividad económica de carácter doméstico.»

MOTIVACION

Excluir de la voluntad contractual la definición de usos de las fincas urbanas, vinculando esta definición a las normas municipales.

Extender los derechos de arrendamientos o actividades mixtas de vivienda y actividades profesionales, o pequeñas actividades económicas de carácter doméstico.

ENMIENDA NUM. 93

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 4

De adición.

Se añade una nueva letra d), con el siguiente texto:

«d) El uso de viviendas incluidas en un patrimonio de titularidad pública.»

MOTIVACION

Excluir las viviendas públicas de las disposiciones de una Ley dirigida al mercado privado.

ENMIENDA NUM. 94

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 7

De adición.

Añadir después de «... su cónyuge...», lo siguiente «o persona con la que conviva por análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, ...».

MOTIVACION

Protección de todas las situaciones familiares, independientemente que tengan su origen en el matrimonio o en otros vínculos afectivos.

ENMIENDA NUM. 95

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 9

De adición.

Añadir un nuevo punto «3», del siguiente tenor:

«3. Sea cual fuere el plazo establecido por las partes, de duración del contrato inicial, su vencimiento no impedirá la continuidad del arrendamiento, dejando a salvo las causas de resolución y con las condiciones establecidas en los artículos siguientes.»

JUSTIFICACION

Motivar la estabilidad de los contratos sin merma de los derechos del arrendador ni de los arrendatarios y en coherencia con la enmienda siguiente.

ENMIENDA NUM. 96

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.
Creación de un nuevo artículo 9-Bis, del siguiente tenor:

«Artículo 9-Bis. Las Comisiones Arbitrales de Alquileres de Vivienda

1. Se crean las Comisiones de Alquileres de Vivienda.
2. Estas Comisiones contarán con la presencia paritaria de ayuntamientos, asociaciones de inquilinos de viviendas en alquiler y de arrendadores y sus competencias y régimen de actuación serán reguladas por Ley.
3. Entre las competencias que se legislen estará la de emitir dictámenes vinculantes para las partes en el caso de que a la finalización de un contrato de arrendamiento, el arrendatario quisiera continuar en el uso de la vivienda y no hubiese acuerdo entre las partes.
4. Los dictámenes señalarán una renta justa a la vivienda arrendada situada entre una renta máxima y otra mínima que determinarán los ayuntamientos en función de criterios objetivos regulados por Ley entre los que se encontrarán el valor catastral y las condiciones de habitabilidad de las fincas.»

MOTIVACION

Para introducir un organismo que equilibre el mercado de vivienda en alquiler y vele por el derecho a la vivienda regulado en el artículo 47 de la Constitución.

ENMIENDA NUM. 97

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 10

De modificación.
Sustituir «un plazo de cuatro años» por «un plazo igual al convenido».

MOTIVACION

Dar coherencia con el plazo convenido a la prórroga del mismo.

ENMIENDA NUM. 98

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.
Creación de un nuevo artículo 10-bis, del siguiente tenor:

«Artículo 10-bis. Estabilidad del contrato

1. Si el arrendador notificase al arrendatario su deseo de finalizar el contrato o de pactar un nuevo precio del mismo en un plazo de cuatro meses previos a la finalización del contrato el arrendatario tendrá las siguientes opciones:
 - a) Dar por extinguido el contrato en el momento en que finalizase el periodo estipulado.
 - b) Notificar al arrendador en los dos meses siguientes de la recepción de notificación su deseo de permanecer en la vivienda arrendada, a lo cual tendrá derecho salvo en los casos estipulados en el artículo 28-bis.a).
2. El nuevo contrato deberá ser pactado entre las partes.
En caso de no llegar a un acuerdo, cualquiera de ellas podrá dirigirse a la Comisión Arbitral de Alquileres de Vivienda, la cual, en función de las condiciones físicas de la vivienda y de las rentas existentes en la zona de alquileres delimitada por el ayuntamiento, determinará un precio justo del arrendamiento.
3. El dictamen de la Comisión Arbitral de Alquileres será vinculante para el arrendador y el arrendatario.

El resultado del dictamen requerirá al menos la aceptación del arrendatario, si ésta no se produjese se considerará extinguido el contrato 30 días después de haberse emitido el dictamen.

4. Si en el transcurso de la emisión del dictamen por la Comisión Arbitral de Alquileres se superase la fecha de terminación del contrato de arrendamiento de origen, se procederá de forma automática a modificar provisionalmente la renta de acuerdo con el IPC.»

MOTIVACION

Garantizar la estabilidad del inquilino a la vez que se permita revisar la renta en unos márgenes justificados.

ENMIENDA NUM. 99

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 13

De modificación.

Sustituir en el Título del artículo 13 la palabra «matrimonio» por la palabra «convivencia».

MOTIVACION

No excluir a los distintos tipos de parejas, sean matrimonio o no.

ENMIENDA NUM. 100

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 13.2

De modificación.

Sustituir desde «... al requerimiento de fecha cierta...» hasta el final del párrafo, por el siguiente texto:

«... al requerimiento fehaciente que el arrendador tendrá que dirigirle al efecto desde que el arrendatario le haya comunicado su voluntad de desistir del contrato, el arrendamiento quedará igualmente extinguido».

JUSTIFICACION

Mejora del texto y se asegura de forma fehaciente la comunicación.

ENMIENDA NUM. 101

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 13.4

De modificación.

Sustituir, desde «... durante al menos los dos años...» hasta el final, por el siguiente texto: «... o por análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual».

MOTIVACION

En coherencia con la enmienda al artículo 7.

ENMIENDA NUM. 102

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 14

De modificación.

Sustituir por el siguiente texto:

«Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada

1. La enajenación de una vivienda sometida a arrendamiento con arreglo a esta Ley requerirá para su validez que en el contrato y la escritura pública conste de forma expresa la existencia del citado arrendamiento. En caso contrario el adquirente tendrá derecho a la resolución del contrato y a la indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieran causado.

2. El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante el tiempo que reste para que finalice el arrendamiento, aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

3. El enajenante de una vivienda arrendada está obligado a comunicar al arrendatario dicha circunstan-

cia y la identificación del adquirente de forma fehaciente en los treinta días siguientes a la perfección del contrato.»

MOTIVACION

Proteger la relación arrendaticia y los derechos del inquilino en un arrendamiento libremente pactado de los posibles acuerdos de terceros sobre cambios en la titularidad de la vivienda que provocaría el mantenimiento del texto del proyecto.

ENMIENDA NUM. 103

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 14.2

De supresión.
Suprimir desde «En este caso, el adquirente...» hasta el final.

MOTIVACION

Obligación de hacer constar en el contrato de compraventa la existencia de un contrato —relación— de arrendamiento, cuyo incumplimiento dé lugar a nulidad en el contrato y daños y perjuicios.

ENMIENDA NUM. 104

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 16.1 b)

De modificación.
Sustituir, desde: «... durante, al menos,...», hasta el final, por «... con independencia de su orientación sexual».

MOTIVACION

Igual tratamiento de las uniones afectivas de hecho que las de derecho.

ENMIENDA NUM. 105

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 16.4

De supresión.

MOTIVACION

Eliminar posibles actos de coacción por parte del arrendador.

ENMIENDA NUM. 106

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 17.4

De supresión.
Suprimir desde «..., salvo que se hubiera pactado...» hasta el final del apartado.

MOTIVACION

Asegurar al arrendatario la posesión de un recibo de pago que justifique todos los conceptos abonados.

ENMIENDA NUM. 107

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 17.4

De adición.
Añadir «in fine» el siguiente texto: «El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta pactada, las elevaciones producidas y demás conceptos repercutidos en aquél».

MOTIVACION

Asegurar al arrendatario la posesión de un recibo de pago que justifique todos los conceptos abonados.

ENMIENDA NUM. 108

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 17-bis

De adición.

Se crea un nuevo artículo 17-bis —corrigiéndose la numeración de artículos posteriores— del siguiente tenor literal:

«Artículo 17-bis. Determinación administrativa de las rentas

1. Las Comunidades Autónomas, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, podrán regular mediante Ley, formas administrativas para la determinación de los precios máximos de renta, de las viviendas en alquiler.

2. La Ley que regule los precios máximos de renta, contemplará como base, el impuesto sobre bienes inmuebles, el estado de conservación, así como los servicios de que se encuentren dotados.

3. Los ayuntamientos serán los encargados de aplicar, en sus respectivos territorios, las disposiciones para la determinación administrativa de las rentas de las viviendas en alquiler.»

MOTIVACION

Se pretende habilitar a las CC AA para intervenir en el mercado del alquiler, mediante técnicas de determinación de precios, que permita corregir los fallos de mercado de las viviendas en alquiler, evitando los abusos que se derivan de la escasez del parque, y de la falta de oferta.

ENMIENDA NUM. 109

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 18.1

De modificación.

Sustituir desde «... en los doce meses siguientes...» hasta el final, por: «... por el salario mínimo interprofesional...».

MOTIVACION

Someter la actualización de la renta a la variación experimentada por el índice de precios de consumo produciría un efecto multiplicador sobre el propio índice, como se viene demostrando en los últimos tiempos en los que el índice relativo a la vivienda está siempre por encima del índice nacional general. Mucho más lógico es someter las actualizaciones al SMI, ya que en este caso la actualización estaría más cerca del incremento salarial del arrendatario y por lo tanto del incremento de su nivel adquisitivo y de consumo.

ENMIENDA NUM. 110

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 18.1

De modificación.

Sustituir «Durante el plazo previsto en el artículo 9...», por: «Durante el período de validez del arrendamiento...».

MOTIVACION

El sistema de actualización debe regir durante todo el período convenido entre las partes; no tiene sentido limitarlo al mínimo legal.

ENMIENDA NUM. 111

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 18.2

De supresión.

MOTIVACION

En coherencia con enmienda anterior.

ENMIENDA NUM. 112

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 19.1, primer párrafo

De modificación.

Sustituir «Durante el tiempo en que el plazo... le dará derecho», por el siguiente texto:

«El arrendador y el arrendatario podrán convenir la realización de obras de mejora no suntuarias, lo cual le dará derecho...».

JUSTIFICACION

Mantener la posibilidad de realizar obras de mejora no suntuarias por acuerdos de las partes aun en el plazo inicial de cuatro años.

ENMIENDA NUM. 113

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.

Se crea una nueva Disposición Adicional con el siguiente texto:

«El Gobierno en el plazo de seis meses, desde la aprobación de esta Ley, deberá remitir a las Cortes Generales un Plan de Promoción de la Vivienda Pública en Alquiler, que en coordinación con las Comunidades Autónomas destine anualmente un 1% del PIB a la vivienda pública en alquiler como mecanismo garantizador del acceso de todos los españoles a una vivienda digna.»

MOTIVACION

Dar cumplimiento en el régimen de arrendamientos a la exigencia de intervención de los poderes públicos para garantizar el derecho a la vivienda que consagra el artículo 47 de la Constitución.

ENMIENDA NUM. 114

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Quinta

De modificación.

Se sustituye el texto de esta disposición por el siguiente:

«Disposición Adicional Quinta. Desahucio por falta de pago y Recurso de Casación

Uno. Cuando se haya promovido juicio por desahucio por falta de pago de las cantidades a que se refiere la causa 1.ª del apartado 2 del artículo 28, el arrendatario de vivienda podrá enervar la acción si en cualquier momento anterior al señalado para el lanzamiento del arrendatario, paga el actor o pone a su disposición en el juzgado o notarialmente el importe de las cantidades en cuya ineffectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante adeude.

2. Esta enervación no tendrá lugar cuando se hubiese producido otra anteriormente, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario con cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y éste no hubiese pagado las cantidades adeudadas al tiempo de dicha presentación, siempre que por el juzgado se aprecie mala fe en el impago de las rentas.

Dos. Las sentencias dictadas por las audiencias provinciales en procesos sobre arrendamientos urbanos seguidos por los trámites del juicio de cognición, cuando no fuesen conformes con la dictada en primera instancia, serán susceptibles de recurso de casación si el valor de la demanda alcanza la cuantía a que se refiere la letra c) del número primero del artículo 1.687 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

No obstante, si se tratase de arrendamiento para la vivienda, bastará con que la cuantía exceda de 1.500.000 pesetas.

Se entenderá que son conformes la sentencia de apelación y de primera instancia aunque difieran en lo relativo a la imposición de costas.»

MOTIVACION

Normas procesales más adecuadas a las previstas en la Disposición del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NUM. 115

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 19.1, primer párrafo

De adición.

Añadir «in fine» el siguiente texto:

«Las obras de mejora en obras no suntuarias realizadas por iniciativa del arrendador o como consecuencia de una resolución judicial o administrativa correrán a cuenta exclusivamente del arrendador.»

JUSTIFICACION

Mantenimiento del nivel y condiciones de habitabilidad.

ENMIENDA NUM. 116

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 19.2 Segundo párrafo

De adición.

Añadir «in fine» «... el emplazamiento y el presumible disfrute de la mejora».

MOTIVACION

Asegurar un reparto más proporcional y real de los aumentos de renta originados por mejora.

ENMIENDA NUM. 117

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 19

De adición.

Añadir un nuevo punto 4, del siguiente tenor:

«4. Sólo se podrá producir una elevación de renta por mejoras cada cuatro años.»

JUSTIFICACION

Evitar posibles elevaciones indiscriminadas por obras sucesivas, si no se recoge la necesidad de convenio entre las partes para la ejecución de las obras de mejora.

ENMIENDA NUM. 118

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 20.1

De modificación.

Sustituir «... será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico...», por el siguiente texto: «... las partes podrán convenir la constitución de una fianza...».

MOTIVACION

Hay determinados aspectos de un contrato de arrendamiento que deben dejarse a la voluntad de las partes, como es el caso de la constitución de la fianza, dado su carácter de garantía del cumplimiento del contrato y, por tanto, pendiente muchas veces de la relación entre el arrendador y el arrendatario. Es extraño que el proyecto deje a esta voluntad de las partes otros aspectos que en cambio debería regular desde una perspectiva de derecho necesario y en cambio intente hacer obligatoria la prestación de garantías.

ENMIENDA NUM. 119

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 22.1

De modificación.

Sustituir «... en las condiciones de habitabilidad...» por lo siguiente: «... y los elementos comunes de la propiedad horizontal en las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y funcionalidad...».

MOTIVACION

Los elementos comunes en los elementos de propiedad horizontal, al menos en la cuota correspondiente al propietario, forman parte, en muchos casos fundamental, de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

ENMIENDA NUM. 120

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 23

De adición.

Añadir al título del artículo 23 y, en su apartado 1, tras «... obras de mejora...», lo siguiente: «... no suntuarias.»

MOTIVACION

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NUM. 121

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 23.2

De adición.

Añadir «in fine» el siguiente texto:

«En el caso de obras que comporten la privación total de vivienda al arrendatario, el arrendador vendrá obligado a poner a su disposición una vivienda de similares características a la arrendada durante el período que duran las obras de reparación.»

JUSTIFICACION

Protección del derecho a la vivienda del arrendatario.

ENMIENDA NUM. 122

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 23

De adición.

Se crea un nuevo apartado 4 del siguiente tenor literal:

«4. En el plazo de quince días desde la notificación prevista en el apartado 2 del presente artículo, el arrendatario podrá asumir la ejecución de dichas obras a su costa, comunicándolo al arrendador. Tras la ejecución de las mismas, el arrendatario podrá exigir de inmediato su importe al arrendador, sin perjuicio de la elevación que proceda en los conceptos incluidos en el recibo de pago.»

MOTIVACION

Dar oportunidad al arrendatario a que sea participe en la búsqueda de otros presupuestos más baratos que produzcan la misma mejora buscada.

ENMIENDA NUM. 123

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 24.2

De modificación.

Sustituir «... la estabilidad o seguridad de la vivienda o de sus accesorios...» por: «... la estabilidad de la edificación o la seguridad de la vivienda y accesorios...».

MOTIVACION

Corrección técnica.

ENMIENDA NUM. 124

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir el artículo 26 por el siguiente texto:

«Artículo 26. Derecho de tanteo y retracto del arrendatario de vivienda

1. En los casos de venta de una vivienda arrendada, el arrendatario podrá utilizar el derecho de tanteo en los sesenta días siguientes a los que le sea comunicado fehacientemente por el arrendador su deseo de vender el piso, notificando la persona a la que se le desea vender el piso.

2. Cuando en la finca existiese una sola vivienda, su arrendatario tendrá el mismo derecho.

3. El arrendatario tendrá derecho de retracto durante los sesenta días naturales posteriores a la recepción de la comunicación fehaciente por parte del propietario.

4. El arrendatario podrá impugnar cualquier transmisión del piso en que habita:

a) Cuando se hubieren infringido las condiciones del apartado 1.

b) Cuando la venta al tercero se hubiere realizado por un valor superior al valor que sirva de base para el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. A estos efectos las cantidades abonadas por el arrendatario en concepto de mejoras se deducirán del valor de transmisión.»

JUSTIFICACION

Mantener la efectividad de los derechos de opción del arrendatario en caso de enajenación de vivienda tomando como referencia el valor que la propia Administración establece como precio objetivo de adquisición, es decir, la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, normalmente superior al valor catastral.

ENMIENDA NUM. 125

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 26.7

De supresión.

MOTIVACION

El mantenimiento de este apartado en el Proyecto de Ley deja sin efecto los derechos de adquisición preferente para un numeroso sector de las viviendas arrendadas, y desvirtúa igualmente los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal.

ENMIENDA NUM. 126

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 28.2.a)

De supresión.

Suprimir desde «... o, en su caso...» hasta el final del apartado.

MOTIVACION

El resto de las cantidades no siempre están definidas claramente y necesitarían una determinación para que su impago pueda resolver el contrato de inquilinato.

ENMIENDA NUM. 127

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 28.3 primer párrafo

De modificación.

Sustituir este párrafo por el siguiente:

«3. El arrendatario podrá resolver el contrato previa notificación al arrendador, con un mes de antelación, y en todo caso sin previa notificación por las siguientes causas:»

MOTIVACION

Ampliación de las causas de resolución por parte del arrendatario.

ENMIENDA NUM. 128

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Creación de un nuevo artículo 28-bis a), del siguiente tenor:

De adición.

«Artículo 28-bis a)

1. Serán justas causas para que el arrendatario no mantenga su derecho de permanecer en la vivienda arrendada una vez finalizado el período de vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10-bis, aquellas en las que el arrendador justifique de forma fehaciente la necesidad de la ocupación de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento en los siguientes supuestos:

a) Si habitando fuera del término municipal en que se encuentra la finca necesitase domiciliarse en él.

b) Cuando domiciliado en el lugar en que se hallare la finca por causas absolutamente ajenas a su voluntad, se vea obligado a desalojar la vivienda que habitare.

Los supuestos previstos en este artículo serán notificados por el arrendador al arrendatario y a la Comisión Arbitral de Alquileres al menos 4 meses antes de la fecha de finalización del contrato de arrendamiento para su conocimiento y dictamen estimatorio o no de la justa causa alegada.

2. Si el propietario realizase un nuevo contrato de arrendamiento con un tercero antes de cuatro años de haberse producido la ocupación de la vivienda, el último arrendatario, que por causa justa no pudo permanecer en la vivienda, podrá reclamar ante la Comisión Arbitral de Alquileres la recuperación del arrendamiento, adquiriendo nuevamente vigencia el contrato definitivo.

El plazo para esta reclamación expira a los 3 meses posteriores a los 4 años siguientes de la finalización del contrato.»

MOTIVACION

Tipificar explícitamente los casos en que un propietario puede recuperar el uso de su vivienda sin que se cometan abusos.

ENMIENDA NUM. 129

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 28 bis b) (Nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo artículo 28 bis b) del siguiente tenor:

«Artículo 28 bis b). Derecho de opción del arrendatario

A la finalización del arrendamiento, el inquilino tendrá un derecho preferente sobre posibles nuevos contratos de arrendamiento en los términos previstos para los derechos de tanteo y retracto en el artículo 26 de esta Ley, que le sean aplicables.»

MOTIVACION

Respetar, por un lado, los intereses del propietario a la revalorización del arrendamiento, y por otro, las inversiones y la estabilidad del inquilino en la vivienda.

ENMIENDA NUM. 130

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 29

De modificación.

Sustituir desde «... la realización de obras...» hasta el final, por: «... la realización de obras cuyo costo no exceda del cincuenta por ciento de su valor real total al ocurrir el siniestro».

MOTIVACION

Adecuación del valor del suelo, ya que suele ser el valor más importante en determinadas edificaciones o fincas.

ENMIENDA NUM. 131

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.

Creación de un nuevo artículo 33-bis, del siguiente tenor:

«Artículo 33-bis. Traspaso de local de negocios

1. El traspaso de local de negocios consistirá a efectos de esta Ley en la cesión mediante precio de tales locales sin existencias hechas por un arrendatario a un tercero, el cual quedará subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento.

2. Serán condiciones necesarias para la existencia legal del traspaso:

a) Que el arrendatario lleve legalmente establecido, precisamente en el local objeto del mismo, y explotándolo ininterrumpidamente el tiempo mínimo de cuatro años.

b) La fijación de un precio cierto por el arrendatario.

c) Que el arrendatario notifique fehacientemente al arrendador su decisión de traspasar y el precio convenido.

d) Otorgarse el traspaso por escritura pública en la que deberá consignarse, bajo la responsabilidad del arrendatario, haber cumplido el requisito anterior y la cantidad por la que se ofreció el traspaso al arrendador.

e) Habiendo concluido el plazo del derecho de retracto del arrendador, que dentro de los ocho días siguientes al otorgamiento de la escritura el arrendatario notifique de modo fehaciente al arrendador la realización del traspaso, el precio percibido, el nombre y el domicilio del adquirente.

La falta de cualquiera de estos requisitos facultará al arrendador a no reconocer el traspaso.

3. El arrendador podrá en los 30 días siguientes a la comunicación de intención de efectuar el traspaso ejercer el derecho a retracto sobre el local objeto del contrato de arrendamiento.»

JUSTIFICACION

Permitir recuperar parte del gasto que haya supuesto tener una actividad en el local de negocios.

ENMIENDA NUM. 132

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 34

De modificación.

Sustituir por el texto, del siguiente tenor:

«Artículo 34. Estabilidad del contrato

1. Si el arrendador notificase cuatro meses antes de la finalización del contrato su deseo de extinguir el mismo el arrendatario podrá:

a) Dar por extinguido el contrato en el momento en que finalizase el período estipulado.

b) Notificar al arrendador en los dos meses siguientes su deseo de permanecer en el local arrendado.

2. Tras la notificación del arrendatario ambas partes podrán pactar un nuevo contrato.

En caso de no llegar a un acuerdo cualquiera de ellas podrá dirigirse a la Comisión Arbitral de Alquileres de Locales de Negocios, la cual, en función de las condiciones físicas del local y de las rentas existentes en la Zona de Alquileres delimitada por el Ayuntamiento, determinará una renta justa del arrendamiento.

3. El dictamen de la Comisión Arbitral de Alquileres será vinculante para el arrendador y el arrendatario.

El resultado del dictamen requerirá al menos la aceptación del arrendatario, si ésta no se produjese se considerará extinguido el contrato 30 días después de haberse emitido el dictamen.

4. Si en el transcurso de la emisión del dictamen por la Comisión Arbitral de Alquileres se superase la fecha de terminación del contrato de arrendamiento de origen, se procederá de forma automática a modificar provisionalmente la renta de acuerdo con el IPC.»

MOTIVACION

Garantizar un marco estable para el desarrollo de una actividad económica y permitir una variación justificada en períodos de cuatro años.

ENMIENDA NUM. 133

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.

Creación de un nuevo artículo 34-bis, del siguiente tenor:

«Artículo 34-bis. Comisiones Arbitrales de Alquileres de Locales de Negocio

1. Estas Comisiones contarán con la presencia a partes iguales de ayuntamientos, asociaciones de arrendatarios de locales y de arrendadores y sus competencias y régimen de actuación serán reguladas por Ley.

2. Entre las competencias que se legislen estará la de emitir dictámenes vinculantes para las partes en el caso de que a la finalización de un contrato de arrendamiento el arrendatario quisiera continuar en el uso de la vivienda y no hubiese acuerdo entre las partes.

3. Los dictámenes señalarán una renta justa al local arrendado situado entre una renta máxima y otra

mínima que determinarán los ayuntamientos en función de criterios objetivos regulados por Ley, entre los que se encontrarán el valor catastral y las condiciones físicas del local.»

MOTIVACION

Introducir un mecanismo que equilibre el mercado de locales de negocios en alquiler.

ENMIENDA NUM. 134

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 37.2

De supresión.

MOTIVACION

Lo dispuesto en este apartado confunde sin justificación alguna el contenido de un proceso declarativo de cantidad con el de un proceso declarativo de resolución.

ENMIENDA NUM. 135

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 38

De supresión.

MOTIVACION

Este artículo propone una excepción al artículo 1.710 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que además de ser injustificada puede suponer la vulneración del principio de la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española.

ENMIENDA NUM. 136

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Primera.1

De adición.

Añadir después de «... el período establecido en la normativa aplicable para la amortización del préstamo cualificado obtenido para su promoción», lo siguiente: «..., cuando sea superior a quince años...».

MOTIVACION

Evitar amortizaciones aceleradas que desvirtúen y eludan fraudulentamente el régimen de VPO.

ENMIENDA NUM. 137

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional (nueva)

De adición.

Se crea una nueva Disposición Adicional con el siguiente texto:

«El Gobierno en el plazo de seis meses desde la aprobación de esta Ley, presentará ante el Congreso de los Diputados un Proyecto de Ley que regule un sistema de ayudas a los arrendatarios afectados por los incrementos del precio del alquiler consecuencia de la Disposición Transitoria Segunda.

Dicho sistema de ayudas será personalizado al arrendatario y se evaluará en función de su nivel de renta.»

JUSTIFICACION

Dar cumplimiento en el régimen de arrendamientos a la exigencia de intervención de los poderes públicos para garantizar el derecho a la vivienda que consagra el artículo 47 de la Constitución.

ENMIENDA NUM. 138

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.

Se crea una nueva Disposición Adicional del siguiente tenor:

«Disposición Adicional (nueva)

Cuando, con arreglo al artículo 21 de esta Ley, el arrendador y el arrendatario hayan pactado que correrán a cargo de éste los gastos de comunidad que correspondan a la vivienda arrendada, el arrendatario ejercerá, en nombre del propietario, los derechos del mismo en las juntas en cuyas sesiones se incluya la aprobación o elevación de estos gastos.»

MOTIVACION

Evitar la posible indefensión de un arrendatario obligado a pagar y que no puede participar en la determinación de los gastos.

ENMIENDA NUM. 139

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.

Se crea una nueva Disposición Adicional con el siguiente texto:

«Disposición Adicional (nueva)

El Gobierno fijará reglamentariamente un sistema de ayudas complementarias, para las personas físicas que acrediten ser propietarios de viviendas arrendadas con anterioridad al mes de junio de 1964, cuya renta no pueda ser revisada en virtud de lo dispuesto en la regla séptima de la Disposición Transitoria Segunda.10 y cuyos rendimientos anuales no superen tres veces y media el Salario Mínimo Interprofesional.»

MOTIVACION

Evitar las situaciones de injusticia que puedan existir en supuestos de propietarios de viviendas antiguas con rentas congeladas.

ENMIENDA NUM. 140

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.

Se crea una nueva Disposición Adicional del siguiente tenor:

«Con el fin de facultar a los Ayuntamientos para el establecimiento de un Impuesto sobre Viviendas Desocupadas, se modifica la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en los siguientes términos:

1. Se modifica el artículo 60.2 con el texto siguiente:

“Asimismo, los Ayuntamientos podrán establecer y exigir el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana y el Impuesto sobre Viviendas Desocupadas, de acuerdo con la presente Ley, las disposiciones que la desarrollan y las respectivas ordenanzas fiscales.”

2. Se incluye en el Título II, Capítulo II, Sección 3ª, una nueva Subsección con el siguiente texto:

“Subsección 7ª: Impuesto sobre viviendas Desocupadas.”

Artículo 111 bis. Naturaleza y hecho imponible

El Impuesto sobre Viviendas Desocupadas gravará la tenencia de viviendas desocupadas, es decir, sin que sirvan de domicilio habitual del propietario, sus familias o arrendatarios.

Son sujetos pasivos de este Impuesto, las personas físicas y jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás Entidades que aun carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición, que sean titulares de los terrenos gravados.

Artículo 111 ter. Base imponible y tipo

La base imponible de este impuesto será el valor que corresponda a las viviendas en el Impuesto de Bienes Inmuebles en el momento de producirse el devengo de aquél. La base imponible será la base liquidable. El tipo impositivo será progresivo en función del tiempo ininterrumpido que la vivienda permanezca sin ocupar, sin que pueda ser inferior al dos por ciento ni superior al seis por ciento. La graduación del tipo impositivo de

los indicados límites se hará según las siguientes reglas: viviendas que hayan estado desocupadas menos de 2 años el tipo no podrá ser superior al 4% y las viviendas que hayan estado desocupadas más de 4 años el tipo no podrá ser inferior al referido porcentaje del 4%.

Quedarán exentas del pago del impuesto aquellas viviendas que su desocupación no llegue al año natural.

Artículo 111 quattor. Devengo y gestión

El impuesto será anual y se devengará el día 1 de enero de cada año siendo la cuota irreducible. Los Ayuntamientos vendrán obligados a aprobar la correspondiente ordenanza, de acuerdo con lo establecido en la Sección 2.^a del Capítulo III del Título Primero de esta Ley, y a la formación del correspondiente registro de Viviendas Desocupadas con especificación del titular, valor a los efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles y fecha desde la que se hallan desocupado. Los sujetos pasivos estarán obligados, de acuerdo con el modelo que establezcan los Ayuntamientos, a presentar declaración por cada una de las viviendas de su situación de desocupadas, en el plazo de treinta días desde que se produzca esta situación, y de su ocupación en igual plazo a los efectos del nacimiento o interrupción del sujeto impositivo. Cuando los sujetos pasivos no presenten las declaraciones citadas, o éstas fueran defectuosas a los Ayuntamientos procederán de oficio o a instancia de parte a incluir en registro las viviendas desocupadas o a rectificar las presentadas sin perjuicio de las sanciones que se deriven de la omisión o del defectuoso cumplimiento de las obligaciones impuestas.»

MOTIVACION

Creación de un impuesto sobre viviendas desocupadas.

ENMIENDA NUM. 141

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Primera. 1

De supresión.

Suprimir «... por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y...».

MOTIVACION

Hacer efectiva la derogación de este artículo recogida en la disposición derogatoria del proyecto. No tiene sentido derogar este artículo para previamente mantener a los contratos realizados en las fechas previstas en la disposición dentro del régimen de inestabilidad que el Real Decreto Ley impuso.

ENMIENDA NUM. 142

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Primera. 2

De supresión.

Suprimir «... por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y...».

MOTIVACION

Hacer efectiva la derogación de este artículo recogida en la disposición derogatoria del proyecto. No tiene sentido derogar este artículo para previamente mantener a los contratos realizados en las fechas previstas en la disposición dentro del régimen de inestabilidad que el Real Decreto Ley impuso.

ENMIENDA NUM. 143

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda

De adición.

Añadir siempre después de «... cónyuge...», lo siguiente: «... o persona con la que hubiera convivido por análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual...».

MOTIVACION

Protección de las parejas de hecho.

ENMIENDA NUM. 144

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 3

De supresión.

MOTIVACION

La subrogación prevista en el artículo 24.1 de la antigua LAU debe mantenerse para los contratos que se celebraron bajo ese régimen.

ENMIENDA NUM. 145

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 4

De modificación.

Sustituir las referencias a dos y veinticinco años por seis y treinta años, respectivamente.

MOTIVACION

Protección de los hijos en situaciones que, como la actual, se caracterizan por un alto nivel de desempleo entre veinte y treinta años.

ENMIENDA NUM. 146

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 4

De modificación.

Sustituir «... minusvalía igual o superior al 65%...», por: «... minusvalía igual o superior al 33%...».

MOTIVACION

Protección adecuada a los minusválidos con el porcentaje previsto para el IRPF.

ENMIENDA NUM. 147

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 4, párrafos segundo y tercero

De modificación.

Sustituir por el siguiente texto:

«El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación.»

MOTIVACION

Es justo que la subrogación alcance a los hijos de los actuales inquilinos de viviendas arrendadas conforme a la Ley de 1964.

ENMIENDA NUM. 148

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 5

De modificación.

Sustituir «... minusvalía igual o superior al 65%...», por: «... minusvalía igual o superior al 33%...»

MOTIVACION

Protección adecuada a los minusválidos con el porcentaje previsto para el IRPF.

ENMIENDA NUM. 149

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 5

De modificación.

Sustituir las referencias a dos y veinticinco años por seis y treinta años, respectivamente.

MOTIVACION

Protección de los hijos en situaciones que, como la actual, se caracterizan por un alto nivel de desempleo entre veinte y treinta años.

ENMIENDA NUM. 150

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 5, párrafo segundo

De supresión.
Suprimir desde «... salvo que lo fuera un hijo...», hasta el final del párrafo.

MOTIVACION

En coherencia con las enmiendas presentadas para que la subrogación alcance a los hijos de los actuales inquilinos.

ENMIENDA NUM. 151

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 6

De supresión.

MOTIVACION

Equipara a estos inquilinos con los del artículo 58 de la vigente LAU. No tiene sentido discriminar a estos inquilinos por haberse subrogado por segunda vez en un régimen legal que se lo permitía.

ENMIENDA NUM. 152

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 7

De supresión.
Suprimir «durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.»

MOTIVACION

La subrogación hasta el fallecimiento del hijo es una medida justa aunque pasen diez años.

ENMIENDA NUM. 153

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 7

De modificación.
Sustituir «... diez años...» por: «... veinticinco años...».

MOTIVACION

Aumentar el plazo de protección.

ENMIENDA NUM. 154

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 7

De modificación.
Sustituir «... hijos mayores de 65 años...», por: «... hijos mayores de 55 años...».

MOTIVACION

Ampliar el sector de población protegida.

ENMIENDA NUM. 155

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda

De adición.

Añadir un nuevo punto 7-bis, del siguiente tenor:

«7-bis. Una vez extinguidos los contratos según lo estipulado en los apartados 4, 5 y 6 el que hasta ese momento fuese inquilino de la vivienda podrá solicitar un nuevo contrato de arrendamiento conforme al procedimiento definido en el artículo 10-bis de esta Ley.»

MOTIVACION

Dar una transición adecuada del antiguo régimen de arrendamientos al que se instaura con esta Ley garantizando la estabilidad de los inquilinos que habitan las viviendas.

ENMIENDA NUM. 156

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 8

De supresión.

MOTIVACION

No exceptuar la subrogación de vivienda del régimen general de la prueba del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

ENMIENDA NUM. 157

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 9

De supresión.

Suprimir el segundo guión

MOTIVACION

El impuesto sobre Bienes Inmuebles debe gravar la propiedad, no el derecho del arrendatario; además, será el propietario quien lo pueda deducir como gasto en el IRPF.

ENMIENDA NUM. 158

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 9

De supresión.

Suprimir el tercer guión.

MOTIVACION

Las obras de conservación, al igual que en los artículos del proyecto, deben corresponder al propietario pues a éste le incumbe el deber de mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido.

ENMIENDA NUM. 159

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 9

De supresión.

Súprimir el cuarto guión.

MOTIVACION

No deben imputarse al arrendatario el pago de los gastos de comunidad cuya cantidad no tiene derecho a discutir por no poder asistir a las asambleas de la comunidad de propietarios, ni a impugnar acuerdos tomados por carecer de legitimación para ello.

ENMIENDA NUM. 160

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 9

De adición.

Añadir un último párrafo con el siguiente texto:

«El arrendatario cuyos ingresos anuales no excedan 2,5 veces el salario mínimo interprofesional no deberá pagar por la suma de todos los conceptos expresados en este apartado una cantidad superior al 20% de los ingresos percibidos.

El resto de la renta será subvencionado según el sistema de ayudas que se regule por el desarrollo de la Disposición Adicional Primera de esta Ley.

Se regularán asimismo ayudas a los arrendatarios cuyos ingresos no lleguen hasta 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.»

MOTIVACION

Impedir que los incrementos de renta que supone el desarrollo de esta Disposición Transitoria sean insostenibles para inquilinos de ingresos modestos.

ENMIENDA NUM. 161

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 10

De adición.

Añadir previamente «en los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964».

MOTIVACION

Excluir del régimen de actualización de renta aquellos contratos que en su día tuvieron la posibilidad de establecer un régimen distinto convencional de actualización de renta.

ENMIENDA NUM. 162

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 10. 1.^a

De adición.

Añadir al principio del apartado el siguiente texto:

«1.^a Excepto en los contratos que contuvieran expresamente un sistema indiciado de actualización de la renta respecto del Índice de Precio al consumo...».

MOTIVACION

Exceptuar del régimen de actualización de rentas a los contratos que ya tienen pactado uno convencional.

ENMIENDA NUM. 163

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 10. 2.^a (Tabla)

De modificación.

Se modifican los períodos y los porcentajes a aplicar para la actualización de la renta.

Nueva tabla.

Período anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la ley	Porcentaje exigible de la renta actualizada
1.º	5
2.º	10
3.º	15
4.º	20
5.º	25
6.º	30
7.º	35
8.º	40
9.º	45
10.º	50
11.º	55
12.º	60
13.º	65
14.º	70
15.º	75
16.º	80
17.º	85
18.º	90
19.º	95
20.º	100

MOTIVACION

Establecer un plazo menos brusco y traumático para la actualización total de rentas.

ENMIENDA NUM. 164

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 10. 3.^a

De modificación.
Sustituir la palabra «diez», por «veinte».

MOTIVACION

En coherencia con enmienda anterior.

ENMIENDA NUM. 165

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 10. 6.^a. Segundo párrafo

De modificación.
Sustituir la palabra «diez», por «veinte».

MOTIVACION

En coherencia con enmienda anterior.

ENMIENDA NUM. 166

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 10. 7.^a

De modificación.
Sustituir «... de todas las personas que componen...» hasta «... dicha vivienda...», por: «... el titular o titulares del arrendamiento...».

MOTIVACION

No puede incluirse en esta regla a aquellos a quien el proyecto no da derecho a la subrogación.

ENMIENDA NUM. 167

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. 10. 7.^a

De supresión.
Suprimir los párrafos segundo y tercero.

MOTIVACION

Primero, prever la posibilidad de que el titular del arrendamiento no esté obligado a presentar la declaración del IRPF.

Segundo, prever la posibilidad de que el titular no supere el porcentaje del SMI previsto en el párrafo anterior después de producirse la primera revisión de la renta.

Tercero, evitar la exhibición de la declaración de IRPF, que puede constituir una disminución del derecho a la intimidad del inquilino.

Cuarto, la Administración Tributaria, en caso de no haberse presentado declaración, no puede certificar los rendimientos obtenidos.

ENMIENDA NUM. 168

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 1

De modificación.
Sustituir «... de dicho texto refundido...» por: «... del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964...».

MOTIVACION

Corrección técnica.

ENMIENDA NUM. 169

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 2

De supresión.

MOTIVACION

El apartado 2 crea una situación de inestabilidad muy grave para el desarrollo de las actividades económicas desarrolladas en los locales de negocio, y sobre todo porque ante la grave crisis económica que estamos pasando con más de tres millones y medio de parados, lo que menos falta hace es crear inseguridad en el arrendamiento de locales de negocio.

ENMIENDA NUM. 170

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 2. 1.^a

De modificación.

Sustituir los plazos de ocho, nueve y diez años, por los de veinte, veinticinco y treinta.

MOTIVACION

En caso de aceptar que un contrato en vigor y libremente pactado quede extinguido por imperativo legal, establecer plazos menos traumáticos que den a los empresarios un mayor margen de maniobra.

Los plazos dados en este apartado para la extinción de los contratos de arrendamiento de local de negocio crea una situación de inestabilidad muy grave para el desarrollo de las actividades económicas desarrolladas, y sobre todo porque ante la grave crisis económica que estamos pasando con más de tres millones y medio de parados, lo que menos falta hace es crear inseguridad en el arrendamiento de locales de negocio.

ENMIENDA NUM. 171

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 2. 2.^a

De modificación.

Sustituir el primer párrafo por el siguiente texto:

«Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona física que el día 1 de octubre de 1993 tuviera trabajando en dicho local un máximo de diez trabajadores, y todos ellos con contrato de trabajo por tiempo indefinido y a jornada completa.»

MOTIVACION

El plazo de protección previsto en esta regla para los arrendamientos de local de negocio debe dirigirse fundamentalmente a los empresarios que hayan realizado sus contrataciones por tiempo indefinido y a jornada completa, siendo lo menos importante el número de trabajadores que tiene la empresa. De la redacción del proyecto, parecería que lo importante es el número de trabajadores y no la modalidad de sus contratos.

ENMIENDA NUM. 172

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 2. 2.^a

De modificación.

Sustituir los plazos de dieciséis, diecisiete y dieciocho años, por treinta, treinta y cinco y cuarenta.

MOTIVACION

En caso de aceptar que un contrato en vigor y libremente pactado quede extinguido por imperativo legal, establecer plazos menos traumáticos que den a los empresarios un mayor margen de maniobra.

Los plazos dados en este apartado para la extinción de los contratos de arrendamiento de local de negocio crea una situación de inestabilidad muy grave para el desarrollo de las actividades económicas desarrolladas, y sobre todo porque ante la grave crisis económica que estamos pasando con más de tres millones y medio de

parados, lo que menos falta hace es crear inseguridad en el arrendamiento de locales de negocio.

ENMIENDA NUM. 173

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 2. 2.^a

De adición.

Añadir «in fine» el siguiente párrafo:

«Cuando en los plazos previstos en las letras anteriores el arrendatario deje de cumplir los requisitos establecidos en el párrafo primero de esta regla, el contrato se considerará extinguido cuando se cumplan los plazos previstos en la regla primera.»

MOTIVACION

Asegurar el mantenimiento de las condiciones establecidas para acogerse a estos plazos privilegiados.

ENMIENDA NUM. 174

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 2. 3.^a

De modificación.

Sustituir las dos referencias a «cinco años» por «diez años» en ambas.

MOTIVACION

En caso de no admitirse las enmiendas por las que se amplían los plazos de las reglas 1.^a y 2.^a de este apartado 2, debería al menos tomarse en consideración una ampliación de los plazos para aquellos cuya actividad arrendaticia se originó por traspaso reciente.

ENMIENDA NUM. 175

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 3. Primer párrafo

De supresión.

Suprimir en el primer párrafo: desde «... Cuando este período de tiempo sea inferior...» hasta el final del párrafo.

MOTIVACION

Se evita introducir excepciones en este punto, rigiendo la regla precedente.

ENMIENDA NUM. 176

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 3. Segundo párrafo

De supresión.

Se suprime el párrafo completo.

MOTIVACION

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NUM. 177

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 4

De supresión.

MOTIVACION

No se puede establecer un sistema de actualización de rentas para contratos que se van a extinguir por vo-

luntad legal. Debe elegirse entre la extinción o la actualización de la renta.

ENMIENDA NUM. 178

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 4

De modificación.

Sustituir «... estos arrendamientos de locales de negocio...» por el siguiente texto: «... los arrendamientos de locales de negocio que no estén sometidos a un régimen de actualización de renta...».

MOTIVACION

Los arrendamientos que ya tienen previsto un régimen de actualización de renta convenida o legal, no tienen por qué verse sometidos a esta nueva actualización.

ENMIENDA NUM. 179

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 4. 2ª (Tabla)

De modificación.

Se modifican los períodos y los porcentajes a aplicar para la actualización de la renta.

Nueva tabla.

«Período anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la Ley	Porcentaje exigible de la renta actualizada
1º	10%
2º	20%
3º	30%
4º	40%
5º	50%
6º	60%
7º	70%
8º	80%
9º	90%
10º	100%

MOTIVACION

Establecer un plazo menos brusco y traumático para la actualización total de rentas.

ENMIENDA NUM. 180

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 4. 3ª

De modificación.

Sustituir la referencia a «cinco años» por la de «diez años».

MOTIVACION

En coherencia enmiendas anteriores.

ENMIENDA NUM. 181

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 6

De supresión.

Suprimir desde «... en cuyo caso la renta...» hasta el final del primer párrafo.

MOTIVACION

No puede actualizarse la renta de un arrendamiento de local de negocio cuando va a extinguirse el contrato en cuatro años por no acogerse a la actualización prevista en los apartados 4 y 5.

ENMIENDA NUM. 182

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 6

De modificación.

Sustituir las referencias a los plazos de «cuatro, cinco y seis» años, por: «diez, quince y veinte» respectivamente.

MOTIVACION

Una medida tan brusca como la extinción del contrato de un local de negocio no puede imponerse en plazos tan cortos.

ENMIENDA NUM. 183

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 7

De supresión.
Suprimir desde «... cuando antes del transcurso...» hasta el final.

MOTIVACION

Someter el derecho a una indemnización a la condición que se expresa en el proyecto es negar este derecho.

ENMIENDA NUM. 184

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 8. Primer párrafo

De supresión.
Suprimir en el primer párrafo: «... antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento».

MOTIVACION

El derecho de opción del arrendatario debe mantenerse aun cuando transcurra un año desde la extinción. En otro caso esta condición puede dejar sin efecto el derecho.

ENMIENDA NUM. 185

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 8. Ultimo párrafo

De supresión.
Suprimir «... dentro del año siguiente a la extinción...».

MOTIVACION

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NUM. 186

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Quinta

De supresión.
Suprimir desde «... salvo lo establecido en ella...» hasta el final.

MOTIVACION

En coherencia con la enmienda a la Disposición Adicional Quinta.

ENMIENDA NUM. 187

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Disposición Derogatoria. Unica

De modificación.
Sustituir: «... el artículo 9...», por: «... los artículos 8 y 9...».

JUSTIFICACION

Impedir el funcionamiento del régimen de alquiler y de cambio de uso instaurado por estos artículos, los cuales han impulsado extraordinariamente la especu-

lación y la expulsión de inquilinos del centro de las ciudades.

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y ss. del Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

Madrid, 7 de junio de 1994.—El Portavoz, **Rodrigo de Rato Figaredo**.

ENMIENDA NUM. 188

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 4

De adición.

Se añade un nuevo apartado d) con el siguiente texto:

«d) Los alquileres de viviendas de los que sean propietarias las Administraciones Públicas cuando se realicen en el marco de programas de política social y al amparo de una regulación específica. Supletoriamente, en este caso se aplicará la presente Ley.»

JUSTIFICACION

Primar la función social de los parques públicos de viviendas y someterlos a su regulación particular.

ENMIENDA NUM. 189

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 4

De adición.

Añadir a la lista de arrendamientos excluidos el siguiente:

«e) Los arrendamientos de viviendas que tuvieran una superficie útil igual o superior a 300 metros cuadrados, o aquellos en que la renta pactada o actualiza-

da fuera igual o superior a 5 veces el salario mínimo interprofesional.»

JUSTIFICACION

Este tipo de arrendamientos no merecen la protección especial establecida por esta Ley ya que se trata de viviendas suntuarias.

ENMIENDA NUM. 190

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 4 bis (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo artículo con el siguiente texto:

«Artículo 4 bis. Buena fe, abuso de derecho y fraude de Ley

Los derechos y obligaciones contenidos en la presente Ley deberán ejercitarse y cumplirse conforme a la exigencia de la buena fe.

Los jueces y Tribunales rechazarán las pretensiones que impliquen abuso de derecho o constituyan medio para eludir la aplicación de una norma imperativa, que deberá prevalecer en todos los casos frente al fraude de la Ley.»

JUSTIFICACION

Debe aplicarse esta norma también al arrendamiento de locales de negocio.

ENMIENDA NUM. 191

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 5

De adición.

Añadir «o subarrendatario» después de «arrendatario».

JUSTIFICACION

Las mismas razones que llevan a proteger al arrendatario, son de aplicación al subarrendatario.

ENMIENDA NUM. 192

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 6

De modificación.

Se propone pasar este artículo 6 al Título I como artículo 4 bis (nuevo).

JUSTIFICACION

Debe aplicarse esta norma también al arrendamiento de locales de negocio. Coherencia con la enmienda al artículo 4 bis (nuevo).

ENMIENDA NUM. 193

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 8.1

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«1. El contrato no se puede ceder por el arrendatario sin el consentimiento expreso y escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente, frente al arrendador.»

JUSTIFICACION

Mejora técnica al objeto de precisar con exactitud los efectos y condiciones de la cesión.

ENMIENDA NUM. 194

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 8.2

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Sólo se podrá subarrendar la vivienda de forma parcial. En todo caso deberá mediar, para la validez del subarriendo, el consentimiento expreso y escrito del arrendador.

El subarriendo se registrará por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición se registrará por lo pactado entre las partes.

El subarrendador responderá frente al arrendador solidariamente con el subarrendatario.

El derecho del subarrendatario se extingue, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.»

JUSTIFICACION

Exigir el consentimiento expreso y por escrito del arrendador para el subarriendo. Asimismo establecer la responsabilidad solidaria de arrendatario y subarrendatario y fijar el régimen jurídico del subarriendo.

ENMIENDA NUM. 195

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 9

De modificación.

Redactar de la siguiente forma:

«1. La duración del arrendamiento será la libremente pactada por las partes. Llegado el día de vencimiento del contrato éste se prorrogará, obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino, por plazos anuales y hasta un máximo de cinco años, contados desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fue-

ra superior, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. No será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior a aquellos contratos cuyo plazo de vigencia pactado sea igual o superior a cinco años.

3. Cuando entre las partes de un contrato de arrendamiento se establezca un nuevo contrato variando condiciones esenciales del anterior, se iniciará de nuevo el cómputo del plazo de cinco años a que se refiere el apartado 1 de este artículo.

4. En defecto de pacto expreso entre las partes sobre plazo de duración se entenderá que éste es de cinco años.»

JUSTIFICACION

Establecer un mecanismo menos rígido que, sin merma de la protección del inquilino por un plazo de cinco años, deje más libertad a las partes para adecuar el contrato a sus necesidades.

ENMIENDA NUM. 196

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 10

De modificación.

El texto de este artículo quedará redactado de la siguiente forma:

«Fuera de los supuestos regulados en el artículo anterior, habrá tácita reconducción por un período de un año cuando 15 días antes de la finalización del contrato ninguna de las partes hubiese notificado por escrito a la otra su voluntad de no renovarlo.»

JUSTIFICACION

Prever el mecanismo que ha de operar el vencimiento de los contratos respecto a los que no proceda el derecho de prórroga.

ENMIENDA NUM. 197

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 11.2

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Los arrendamientos otorgados por compradores con pacto de retro, fiduciarios o propietarios de finca hipotecada o que haya sido objeto de una anotación registral de demanda o embargo, se extinguirán cuando se resuelva el derecho del arrendador por el ejercicio del retracto convencional, la apertura de la sustitución fideicomisaria o la ejecución hipotecaria, cuando tales situaciones aparezcan inscritas en el Registro de la Propiedad. Las mismas reglas se aplicarán cuando se ejercite un derecho de opción inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente Ley.»

JUSTIFICACION

No existe razón alguna que justifique un distinto tratamiento para las situaciones contempladas en los apartados 1 y 2 del artículo, sin que exista tampoco aplicación para tratar peor a los adquirentes definitivos de la propiedad en los casos del apartado 2 frente a los del 1.

ENMIENDA NUM. 198

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 11, apartados 2 y 3

De modificación.

En los apartados 2 y 3, sustituir «cuatro años» por «cinco años».

JUSTIFICACION

Coherencia con la enmienda al artículo 9.

ENMIENDA NUM. 199

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 12

De modificación.
Se propone la siguiente redacción:

«El arrendatario podrá desistir unilateralmente del contrato, preavisando por escrito al arrendador con cuatro meses de antelación como mínimo, e indemnizando a éste con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir, salvo que en el contrato expresamente se excluya la indemnización o se establezca otra indemnización distinta. Los períodos inferiores al año darán lugar a un prorrateo de la indemnización.

Cualquier desistimiento del contrato que no cumpla los requisitos a que se refiere el párrafo anterior, será considerado como incumplimiento del contrato salvo que medie causa de resolución y determinará la obligación del arrendatario de abonar las rentas correspondientes al período que falte para el cumplimiento del plazo.»

JUSTIFICACION

No se ven razones objetivas para distinguir los efectos del desistimiento unilateral del arrendatario según se esté dentro del plazo mínimo o fuera de él, por lo que procede unificar la regulación para ambos supuestos. Asimismo, parece conveniente no excluir la libertad de pacto entre las partes sobre la indemnización que proceda en caso de desistimiento unilateral. Por otra parte la norma contenida en el número 2 es contraria a la buena fe contractual por lo que procede su supresión.

ENMIENDA NUM. 200

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 13

De adición.
Se propone añadir un nuevo apartado 4, convirtiendo el 4 actual en 5, con el siguiente texto:

«4. Si el arrendador requiriese al cónyuge del arrendatario que desiste del contrato, y que conviviera con éste, para que exprese su intención de continuar o no en el arrendamiento, el plazo de un mes a que se refiere el apartado anterior se contará desde la fecha de tal requerimiento.»

JUSTIFICACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 201

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 14.1

De modificación.
Se propone sustituir el texto «... el plazo de cuatro años, ...» por «... el plazo establecido conforme a dicho artículo...».

JUSTIFICACION

Coherencia con la enmienda al artículo 9.

ENMIENDA NUM. 202

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 14.2

De modificación.
Se propone sustituir el texto «... del plazo de cuatro años, ...» por «... del plazo establecido conforme al artículo 9...».

JUSTIFICACION

Coherencia con la enmienda al artículo 9.

ENMIENDA NUM. 203

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 16.1

De adición.
Añadir como letra e), convirtiendo la e) del Proyecto en f).

«e) Las personas que sufran una minusvalía igual o superior al 65%, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el cuarto grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.»

JUSTIFICACION

Proteger a estas personas acreedoras de una especial atención.

ENMIENDA NUM. 204

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 16.4

De modificación.
Sustituir «cuatro años» por «cinco años».

JUSTIFICACION

En coherencia con enmienda al artículo 9.

ENMIENDA NUM. 205

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 17.4

De adición.
Añadir a continuación del texto del Proyecto lo siguiente:

«Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago, pudiendo éste descontarlos de la mensualidad siguiente siempre que dé traslado al arrendador del documento acreditativo de la cuantía de tales gastos.»

JUSTIFICACION

Es necesario establecer alguna sanción que haga eficaz la obligación que se impone al arrendador de dar recibo de las rentas pagadas.

ENMIENDA NUM. 206

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 18.1

De modificación.
Añadir a continuación del texto del proyecto lo siguiente:

«... salvo que se haya pactado en el contrato la no actualización de la renta. Será nulo cualquier pacto de actualización de renta en cuantía superior a la aquí establecida si se refiere al plazo de cinco años previsto en el artículo 9».

JUSTIFICACION

No hay por qué impedir que las partes pacten actualizaciones de rentas.

ENMIENDA NUM. 207

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 18.2

De modificación.
Se propone la siguiente redacción:

«Durante el resto del plazo, si el pactado fuera superior a cinco años, la actualización de la renta se regirá por lo estipulado por las partes y, en defecto de pacto, por lo establecido en este artículo.»

JUSTIFICACION

Coherencia con la enmienda al artículo 9.

ENMIENDA NUM. 208

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 19.1

De modificación.
Redactar el comienzo de la siguiente forma:

«Durante el tiempo en que el plazo del arrendamiento exceda de los cinco años a que se refiere el artículo 9, la realización...».

JUSTIFICACION

Coherencia con la enmienda al artículo 9.

ENMIENDA NUM. 209

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 20

De modificación.
Los apartados 1 a 5 de este artículo se sustituirán por:

«Las partes podrán pactar libremente cualesquiera garantías. Si acuerdan constituir una fianza del cumplimiento por el arrendatario de su obligación de pagar la renta, la cuantía no podrá exceder de dos mensualidades de renta cuando se arrienda vivienda amueblada, o de una mensualidad en otro caso.»

JUSTIFICACION

La obligatoriedad de fianzas que regula el Proyecto introduce una innecesaria complejidad en la vida del contrato y resulta insuficiente al no contemplar otras garantías distintas de la fianza. Es mejor remitirse a la voluntad de las partes.

ENMIENDA NUM. 210

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 21.1, párrafo tercero
De modificación.
Se propone la supresión del inciso:

«El emplazamiento y el uso que presumiblemente se vaya a efectuar de los servicios.»

JUSTIFICACION

No introducir criterios de imposible objetivación.

ENMIENDA NUM. 211

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 21.2

De modificación.
Se propone sustituir el inciso inicial «Durante el plazo de duración legal mínima del arrendamiento, la suma...» por el siguiente:

«Durante el plazo previsto en el artículo 9, la suma...».

JUSTIFICACION

Coherencia con la enmienda al artículo 9.

ENMIENDA NUM. 212

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 21.2

De modificación.
Se propone la supresión del inciso:

«..., y nunca en un porcentaje superior a aquel en que pueda elevarse la renta, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.»

JUSTIFICACION

Los gastos generales de un inmueble no están normalmente limitados por el incremento del IPC. Los incrementos de los servicios tales como portería, seguridad, fuel oil, suministros eléctricos varían en función de convenios de diversa índole o incrementos autorizados por la Administración. Por tanto pretender limitar los incrementos reales que se produzcan a la aplicación del IPC puede producir un quebranto para el arrendador que no tendría ninguna razón ni sería de justicia imponer.

ENMIENDA NUM. 213

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 21.5 (nuevo)

De adición.

Adición de un nuevo número 5 con el siguiente contenido:

«5. Los gastos a que se refiere este artículo tendrán la consideración de renta a los efectos del artículo 28.2.a).»

JUSTIFICACION

Dejar claro que el impago de este componente de precio también es causa de desahucio.

ENMIENDA NUM. 214

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 22.3

De adición.

Añadir al final del párrafo:

«... compensándolo con la renta si el arrendador no satisface el pago en un plazo de 15 días desde que le fuera exigido.»

JUSTIFICACION

Establecer un mecanismo de compensación para evitar que el arrendatario tenga que sufrir el coste financiero del incumplimiento por el arrendador de sus obligaciones.

ENMIENDA NUM. 215

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 23.1

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«1. El arrendatario está obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora que afecte a los elementos comunes del inmueble cuando tales obras hayan sido acordadas legítimamente por la comunidad de propietarios.»

JUSTIFICACION

El arrendatario no tiene por qué soportar obras de mejora si no ha asumido esta obligación en el contrato salvo que afecten a los elementos comunes y se hagan en virtud de acuerdo con los copropietarios.

ENMIENDA NUM. 216

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 24.1

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«1. El arrendatario no puede realizar sin el consentimiento del propietario expresado por escrito en el que conste la definición de las obras, aquellas que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesos a que se refiere el artículo 2 apartado 2.»

JUSTIFICACION

Garantizar al máximo los derechos del propietario en la conservación de su vivienda.

ENMIENDA NUM. 217

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 25.2

De modificación.
Se propone la siguiente redacción:

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

JUSTIFICACION

Se ha suprimido en la redacción propuesta, «y respecto de las obras que no constituyan mejora del inmueble», para evitar conflictos entre arrendador y arrendatario, pues carece de justificación que el arrendador soporte la carga de deshacer una obra no deseada.

ENMIENDA NUM. 218

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 27

De adición.

Se adiciona un nuevo punto 2, con la siguiente redacción:

«2. Alternativamente, el arrendatario tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento en los supuestos previstos en los apartados anteriores renunciando expresamente a la suspensión del mismo, siempre que opte por esta alternativa en un plazo no superior a quince días desde que tenga conocimiento fehaciente de la inhabitabilidad derivada de las obras o del plazo de duración de las mismas o sus modificaciones.»

JUSTIFICACION

Prever la resolución como alternativa, potestativa para el arrendatario, a la suspensión.

ENMIENDA NUM. 219

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 28.2

De modificación.
Redactar el párrafo inicial de la siguiente forma:

«En todo caso, el arrendador podrá resolver el contrato por incumplimiento de la otra parte, cuando concurra alguna de las siguientes causas:».

JUSTIFICACION

Dejar claro que este número 2 no es más que una especificación, no exhaustiva, de lo dispuesto en el número 1.

ENMIENDA NUM. 220

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 28.2 e)

De modificación.
Se propone suprimir la palabra «notoriamente» de la causa e) del número 2 del artículo, con lo que la redacción de dicha causa quedaría como sigue:

«e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.»

JUSTIFICACION

La palabra «notoriamente» añade inseguridad al arrendatario. Para el arrendador supone, además, una dificultad añadida el acreditar la «notoriedad» de la actividad y la peligrosidad o insalubridad, etc., de la misma.

ENMIENDA NUM. 221

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 28.2 f)

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad, primaria y permanente, de vivienda del arrendatario, o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.»

JUSTIFICACION

Se suprime el primer inciso del párrafo por tratarse de un supuesto difícil de acreditar e ilógico en arrendamientos sin prórroga indefinida.

ENMIENDA NUM. 222

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 28.3

De modificación.

Redactar el párrafo inicial de la siguiente forma:

«En todo caso el arrendatario podrá resolver el contrato por incumplimiento del arrendador cuando concurra alguna de las siguientes causas:».

JUSTIFICACION

Coherencia con la enmienda al artículo 28.2.

ENMIENDA NUM. 223

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 31

De adición.

Se propone la adición de los siguientes párrafos:

«En caso de venta de la finca arrendada el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente frente a terceros, que podrá utilizar en el plazo de 60 días naturales desde el momento en que recibiera la notificación sobre la decisión de enajenar la finca, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador.

El arrendatario podrá ejercer el derecho de retracto según al artículo 1.518 del Código Civil cuando no se hubiera producido la notificación en los términos dispuestos en el apartado precedente.

El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la finca transmitida o del convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.»

JUSTIFICACION

Introducir los derechos de tanteo y retracto como elementos importantes de la continuidad de las empresas.

ENMIENDA NUM. 224

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 33.1

De adición.

Se propone añadir un nuevo párrafo con la siguiente redacción:

«Las personas que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 16 de esta Ley, tienen derecho a subrogarse en el contrato de arrendamiento de vivienda, podrán también subrogarse por fallecimiento, jubilación o incapacidad permanente y declarada del arrendatario, en el contrato de arrendamiento de local de negocio o asimilado, hasta la extinción del mismo por cumplimiento del plazo legal o del pactado, siempre que continúen en el ejercicio de la misma actividad que aquél.»

JUSTIFICACION

Prever el derecho de subrogación de los herederos del arrendatario sin perjuicio de los plazos de extinción.

ENMIENDA NUM. 225

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 33.3 (nuevo)

De adición.

De adición de un nuevo apartado 3 con el siguiente contenido:

«3. La cesión y el subarriendo deberán constar por escrito y notificarse al arrendador en el plazo de treinta días desde su fecha.

La cesión y el subarriendo realizados en contra de lo pactado, así como los que no fueren notificados al arrendador, serán causa de resolución del contrato, respondiendo cedente y cesionario, y subarrendador y subarrendatario, del pago de la renta, de las cantidades asimiladas y de los daños y perjuicios que, por cualquier causa, sufriere el arrendador.»

JUSTIFICACION

Regular las consecuencias de la cesión y subarriendo en contra de pacto y disponer su constancia por escrito de notificación al arrendador.

ENMIENDA NUM. 226

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 33 bis (nuevo)

De adición.

De adición de un nuevo artículo 33 bis con el siguiente contenido:

Artículo 33 bis

«No se exigirá consentimiento del arrendador para los cambios de titularidad en la posición de arrendatario derivados de la constitución, por éste, de una sociedad anónima unipersonal a la que aporte el negocio que se desarrolle en la finca arrendada, ni de los procesos de reestructuración empresarial regulados en la Ley 29/1991, de 19 de diciembre de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas.»

JUSTIFICACION

Proteger, de acuerdo con las orientaciones de la Unión Europea, los procesos de reorganización societaria.

ENMIENDA NUM. 227

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 34

De modificación.

Sustituir «los seis últimos años» por «más de un año».

JUSTIFICACION

No hace falta que transcurran seis años para que un negocio consolide su clientela.

ENMIENDA NUM. 228

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 34 bis (nuevo)

De adición.

Se añade un artículo 34 bis nuevo al Proyecto, cuyo contenido sea el siguiente:

Artículo 34 bis

«Alternativamente a lo dispuesto en el artículo anterior y para el caso de que se dieren las circunstancias previstas en el mismo, las partes podrán pactar que, tanto la renta a actualizar como la indemnización por el fondo de comercio del arrendatario, sea objeto de valoración o tasación pericial por uno o varios expertos independientes, designados por mutuo acuerdo o, en defecto de éste, por el Registro Mercantil, en la forma prevista en el Capítulo II del Título III de su Reglamento regulador. En la referida valoración o tasación pericial se tendrá en cuenta, como criterios básicos, el tiempo de ejercicio de la actividad y la cifra de negocios alcanzada.»

Fijada la renta actualizada y establecido el valor del fondo de comercio, el arrendatario podrá optar entre la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento con la renta actualizada o la percepción de la indemnización fijada por el fondo de comercio, ambos determinados conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.»

JUSTIFICACION

Permitir el pacto sobre valoración del fondo de comercio y nuevo importe de la renta.

ENMIENDA NUM. 229

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 35 bis (nuevo)

De adición.

Se añade un artículo 35 bis nuevo al Proyecto, cuyo contenido sea el siguiente:

Artículo 35 bis

«El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato, además de por cualesquiera otras causas previstas por el Código Civil, en los supuestos a, b, d y e del apartado 2 del artículo 28 de la presente Ley y cuando el arrendatario subarriende o ceda el local arrendado incumpliendo lo establecido en el artículo 33 de la misma.»

JUSTIFICACION

Mejora técnica en la sustanciación de procedimientos judiciales cuyo objetivo consista en inmuebles arrendados con arreglo a la presente Ley.

ENMIENDA NUM. 230

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 37 bis (nuevo)

De adición.

Se añade un artículo 37 bis (nuevo) al Proyecto, cuyo contenido sea el siguiente:

Artículo 37 bis

«En las sentencias que estimen la demanda interpuesta pretendiendo el desahucio del demandado por falta de pago de la renta y demás cantidades a cuyo pago venga obligado en virtud del contrato, al mismo tiempo que se notifique la sentencia condenatoria, se apercibirá al demandado de desalojo en los plazos previstos en el artículo 1.596 de la LEC y se señalará además día y hora para el lanzamiento judicial, si la sentencia no fuera recurrida.»

JUSTIFICACION

Ya que el Proyecto de Ley nada contiene acerca de la ejecución de la sentencia por lo menos es conveniente arbitrar esta especial manera de agilizar los trámites en los juzgados, acumulando en una sola vez tres actos procesales de ejecución, perfectamente integrables en el mismo momento procesal, evitando que cada una de estas actuaciones dé lugar a tres diferentes notificaciones, dilatando no poco el lanzamiento efectivo.

ENMIENDA NUM. 231

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Quinta. Apartado uno

De modificación.

Se propone la modificación de texto, del punto 2º, donde dice «... cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda...» por el siguiente texto:

«... dos meses de antelación como mínimo a la presentación de la demanda...»

JUSTIFICACION

Considerando que el tiempo de duración de un procedimiento de desahucio viene siendo de entre 6 y 12 meses, contados desde la presentación de la demanda hasta el lanzamiento, el citado plazo de 4 meses vendría a incrementar considerablemente los perjuicios que ocasiona al arrendador la enervación.

ENMIENDA NUM. 232

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Quinta. Apartado dos

De adición.

Se propone añadir un primer párrafo con la siguiente redacción:

«Los recursos contra sentencias en las materias a que se refiere el artículo 36, tendrán tramitación preferente tanto ante las Audiencias Provinciales como ante los Tribunales Superiores.»

JUSTIFICACION

Esta preferencia está recogida en el artículo 140 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y, aun cuando su aplicación ha sido escasa, entendemos debe mantenerse y ponerse en práctica en los juicios de desahucio por precario, por extinción del plazo de arriendo o por resolución del mismo por falta de pago.

ENMIENDA NUM. 233

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional (Nueva)

De adición.

Se añade una disposición adicional sexta (Nueva) que quedará redactada como sigue:

«Sexta. Modificación de la Ley 18/1991, de 6 de junio del IRPF

Se adiciona al artículo 69, letra d), de la Ley 18/1991, de 6 de junio del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el siguiente párrafo que quedará redactado como sigue:

En el caso que se haya producido la actualización de la renta conforme a lo dispuesto en el número 4, regla 2ª, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de fecha —(la del actual proyecto)— sobre el rendimiento neto, determinado de conformidad con lo dispuesto en el párrafo precedente, podrá aplicarse un coeficiente reduc-

tor, siempre que el empresario desarrolle su actividad empresarial, exclusivamente, en locales a los que sea de aplicación dicha disposición Transitoria Tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de —(la del actual proyecto)—. El referido coeficiente se determinará reglamentariamente y su aplicación se llevará a cabo durante los años en que se materialice la actualización de la renta.»

JUSTIFICACION

Establecer la deducción para los empresarios sometidos a la tributación conforme al sistema objetivo de signos, índices, módulos o coeficientes fijados por el Ministerio de Hacienda.

ENMIENDA NUM. 234

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional (Nueva)

De adición.

Se añade una disposición adicional séptima (nueva) que quedará redactada como sigue:

«Séptima. Los inquilinos de viviendas, con contratos de arrendamientos sujetos al Decreto de 24 de diciembre de 1964 en situación de prórroga forzosa, que adquieran la vivienda arrendada en virtud de contrato celebrado con el arrendador o en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, estarán exentos del cincuenta por ciento de la cuota del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que grava las adquisiciones, siempre que acrediten que perciben unos ingresos inferiores a 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional en el ejercicio previo a la fecha de adquisición.

Los arrendadores de locales de negocio, con contratos de arrendamientos sujetos al Decreto de 24 de diciembre de 1964 en situación de prórroga forzosa, que adquieran el local arrendado en virtud de contrato celebrado con el arrendador o en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, estarán exentos del cincuenta por ciento de la cuota del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que grave su adquisición, siempre que sean personas físicas y ejerzan en los locales arrendadores actividades empresariales, comerciales o profesionales.

En el supuesto de que las adquisiciones a que se refieren los párrafos anteriores estén sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido, los sujetos pasivos tendrán

derecho a obtener una subvención equivalente al cincuenta por ciento de la cuota repercutida en la forma que reglamentariamente se determine.»

JUSTIFICACION

Estimular la adquisición de viviendas y locales de negocio actualmente en alquiler con prórroga forzosa.

ENMIENDA NUM. 235

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional (nueva)

De adición.

Se añade una disposición adicional octava (nueva) que quedará redactada como sigue:

«Octava. Sociedades de inversión inmobiliaria

Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 34 bis de la Ley 46/1984 de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de Inversión, que fue modificada por la Ley 19/1992, sustituyéndolos por el siguiente texto:

1. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de Instituciones de Inversión Colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la inversión en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tendrán el mismo régimen fiscal que el previsto en los números 2 y 3 del artículo anterior, para las Sociedades de Inversión Mobiliaria con independencia de que coticen o no en Bolsa de valores. Asimismo, la adquisición por dichas Sociedades de los inmuebles urbanos destinados al arrendamiento gozará de una bonificación del 95 por cien del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, siempre que permanezcan cuatro años en su activo.»

JUSTIFICACION

El régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, debe ser idéntico al de la inversión colectiva mobiliaria, aplicando el tipo del 1% en el Impuesto de Sociedades, a todo tipo de sociedades y fondos de inversión sin exigir la inversión exclusiva en viviendas de alquiler.

El fomento de este tipo de Sociedades y Fondos tiene como objeto incrementar la oferta de inmuebles y con ello aumentar la posibilidad de acceder a ellos co-

mo arrendatarios para el público. Si el régimen fiscal no resulta especialmente favorable no existirá el incentivo que compense las desventajas que el alquiler de inmuebles parece tener para los inversores. En cualquier caso, la existencia en el seno de la Comunidad Europea de un mercado único financiero y de la libre circulación de capitales permitirá a los inversores españoles adquirir acciones y participaciones de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria comunitarios con el tratamiento fiscal que en España se les niega.

Además, las legislaciones europeas no imponen esa restricción de invertir exclusivamente en vivienda para obtener un tratamiento fiscal atractivo, tal es el caso de Francia y Alemania, por ejemplo.

ENMIENDA NUM. 236

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional (nueva)

De adición.

Se añade una disposición adicional novena (nueva) que quedará redactada como sigue:

«Novena. Fondos de inversión inmobiliaria

Se sustituyen los apartados 1 y 2 del artículo 35 bis, de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por la Ley 19/1992 de 7 de julio, con el siguiente texto:

1. Los Fondos de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de Instituciones de Inversión Colectiva no financieras, tengan por objeto exclusivo la inversión en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tendrán el mismo régimen fiscal que el previsto en el artículo anterior para los Fondos de Inversión Mobiliaria. Asimismo, la adquisición por dichos Fondos de los inmuebles urbanos destinados al arrendamiento gozará de una bonificación del 95% del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, siempre que permanezcan cuatro años en su activo.»

JUSTIFICACION

El régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, debe ser idéntico al de la inversión colectiva mobiliaria, aplicando el tipo del 1% en el Impuesto de Sociedades, a todo tipo de sociedades y fondos

de inversión sin exigir la inversión exclusiva en viviendas de alquiler.

El fomento de este tipo de Sociedades y Fondos tiene como objeto incrementar la oferta de inmuebles y con ello aumentar la posibilidad de acceder a ellos como arrendatarios para el público. Si el régimen fiscal no resulta especialmente favorable no existirá el incentivo que compense las desventajas que el alquiler de inmuebles parece tener para los inversores. En cualquier caso, la existencia en el seno de la Comunidad Europea de un mercado único financiero y de la libre circulación de capitales permitirá a los inversores españoles adquirir acciones y participaciones de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria comunitarios con el tratamiento fiscal que en España se les niega.

Además, las legislaciones europeas no imponen esa restricción de invertir exclusivamente en vivienda para obtener un tratamiento fiscal atractivo, tal es el caso de Francia y Alemania, por ejemplo.

ENMIENDA NUM. 237

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional (Nueva)

De adición.

Se añade una disposición adicional décima (nueva) que quedará redactada como sigue:

«Décima. Modificación Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje

Se añade al artículo 30 de la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje, un número 3, cuyo contenido será el siguiente:

En los procedimientos arbitrales que traigan causa de contratos sometidos al régimen jurídico de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a falta de pacto expreso de las partes, los árbitros deberán dictar el laudo en el término de tres meses, contando como se dispone en el número 1 de este artículo.»

JUSTIFICACION

En los casos en que haya compromiso de arbitraje, es lógico que se señale un período corto para que se dicte el laudo, salvo pacto en contrario.

ENMIENDA NUM. 238

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda

De modificación.

Se propone sustituir los actuales puntos del Proyecto de Ley por letras.

JUSTIFICACION

Facilitar cualquier tipo de referencia.

ENMIENDA NUM. 239

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda número 2

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 11, 15 y 26 de la presente Ley.»

JUSTIFICACION

Recoger en la transitoria, además de los derechos contemplados en el artículo 15, los derechos de tanteo y retracto que se derivan del artículo 26 y los de duración en casos especiales del artículo 11.

ENMIENDA NUM. 240

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda número 4 (Nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo párrafo al número 4, de la Disposición Transitoria Segunda, con la siguiente redacción:

«En el plazo de los 6 meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, el arrendatario deberá comunicar, de forma fehaciente, al arrendador los siguientes datos referentes a las personas que convivan en la vivienda arrendada y formen parte de su unidad familiar: El número de personas que conviven en la vivienda; Nombre y apellidos de las mismas; Fecha, lugar de nacimiento y número de D.N.I. o de pasaporte, si lo poseen. Igualmente el arrendatario deberá comunicar, fehacientemente, las modificaciones de los datos anteriores que se produjeran en el plazo de dos meses desde el momento del hecho que motive dicha modificación. La subrogación sólo podrá operar a favor de quienes procedan conforme a los párrafos anteriores siempre que se haya notificado previamente la convivencia conforme a lo aquí dispuesto.»

JUSTIFICACION

El conocimiento fehaciente de los datos de las personas que formen la «unidad familiar» es imprescindible para el arrendador, tanto a los efectos de posibles subrogaciones como de información para las «rentas» y «patrimonios» de las mismas, que pueden servir de base para las normas de actualización de las rentas por alquiler que la Ley establece.

ENMIENDA NUM. 241

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. Número 5, párrafo primero

De modificación.

Redactar el inciso final, de este primer párrafo, así:

«... y, en su defecto, sus hijos, o en defecto de éstos los del arrendatario titular del primitivo contrato siempre que, en todo caso, unos y otros habitasen la vivienda arrendada.»

JUSTIFICACION

Equiparar los hijos del arrendatario original a los del subrogado.

ENMIENDA NUM. 242

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda, número 10, regla 4.^a

De supresión.

Se propone suprimir esta regla 4.^a.

JUSTIFICACION

Los propietarios afectados por contratos de renta congelada han dejado de percibir billones de pesetas durante los años anteriores.

Un sistema de actualización de rentas en diez años que absorba todos los aumentos que se hubieran producido por imperativo legal y todas las repercusiones por costes de servicios y suministros no sería justo debido a que al tomar como base para la actualización la renta, y aplicar a la misma el IPC lo que se produce es una actualización de la misma a poder adquisitivo del año en que entre en vigor la ley o a la fecha en que termine la actualización. Si al ocurrir esto se tienen que dejar de cobrar por el arrendador las cantidades que pudiera estar repercutiendo por obras realizadas en la finca, que tienen su causa en otra inversión distinta, o las cantidades que está pagando totalmente actualizadas desde hace años por servicios comunes de la finca tales como portería, electricidad, calefacción..., el perjuicio económico puede ser muy importante.

ENMIENDA NUM. 243

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda, número 10, regla 6.^a, párrafo primero

De adición.

Se propone añadir un tercer párrafo con el siguiente texto:

«En cualquier caso la renta mensual, que viniere abonando el inquilino hasta ese momento, se incrementará hasta una cuantía mínima de 100 pesetas por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.»

JUSTIFICACION

Garantizar que los arrendatarios que tengan una renta superior a 3,5 veces el SMI paguen, si se niegan a la actualización de rentas que prevé con carácter general la Ley, una renta mínima de 100 pesetas/metro cuadrado además de ver extinguido el arrendamiento en 10 años.

ENMIENDA NUM. 244

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria, Segunda, número 10, regla 7.^a

De adición.

Adición de un nuevo párrafo a la regla 7.^a con el siguiente texto:

«Tampoco procederá la revisión de renta prevista en este apartado en aquellos supuestos en que el arrendatario sea jubilado o pensionista, siempre que ni él ni los que convivieren con él tengan ingresos distintos de la pensión.»

JUSTIFICACION

Es una medida de política social sobre un colectivo que de otra manera quedaría desprotegido y sin capacidad de reacción.

ENMIENDA NUM. 245

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria, Segunda, número 10, regla 7.^a

De adición.

Adición de un nuevo párrafo con el siguiente contenido:

«En los supuestos en que concurren las circunstancias anteriormente descritas, se considerará gasto deducible en el IRPF del arrendador, la diferencia entre

el importe de la actualización de la renta que le hubiera correspondido percibir de conformidad con lo dispuesto en la regla segunda y la renta efectivamente percibida, con el límite del rendimiento bruto que el inmueble arrendado le hubiera podido producir.»

JUSTIFICACION

Las medidas de política social deben gravar el esfuerzo fiscal de la sociedad en su conjunto y no el patrimonio particular de algunos ciudadanos.

ENMIENDA NUM. 246

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria, segunda

De adición.

Adición de un nuevo apartado con el número 12 y con el siguiente contenido:

«12. Será causa de resolución del contrato a instancia del arrendador, la desocupación de la vivienda durante más de seis meses en el transcurso de un año, si no mediare justa causa, así como su no dedicación de forma primordial a satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario o de su cónyuge o hijos dependientes.»

JUSTIFICACION

El beneficio del régimen transitorio no debe extenderse a fincas no dedicadas de hecho a vivienda.

ENMIENDA NUM. 247

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 2

De modificación.

Se propone modificar este apartado 2, quedando redactado como sigue:

«2. Los contratos que, en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, se encuentren en situación de

prórroga legal, quedarán extinguidos de acuerdo con las reglas siguientes:

1.^a Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea persona física titular de un solo local quedarán extinguidos:

- a) los celebrados antes del 12 de mayo de 1956, en 23 años.
- b) los celebrados entre el 12 de mayo de 1956 y el 1 de enero de 1970, en 24 años.
- c) los celebrados a partir del 1 de enero de 1970, en 25 años.

Dichos arrendatarios tendrán derecho a traspasar el local durante los diez primeros años de vigencia del contrato.

2.^a Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona física titular de 2 o más locales de negocio, o persona jurídica cuyo capital social desembolsado no rebase la cifra de 10 millones de pesetas, quedarán extinguidos:

- a) los celebrados antes del 12 de mayo de 1956, en 16 años.
- b) los celebrados entre el 12 de mayo de 1956 y el 1 de enero de 1970, en 17 años.
- c) los celebrados a partir del 1 de enero de 1970, en 18 años.

3.^a Los arrendamientos de local de negocio, cuyo arrendatario sea una persona jurídica, cuyo capital social desembolsado sea superior a 10 millones de pesetas y no rebase la cifra de 100 millones de pesetas en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, quedarán extinguidos:

- a) los celebrados antes del 12 de mayo de 1956, en 8 años.
- b) los celebrados entre el 12 de mayo de 1956 y el 1 de enero de 1970, en 9 años.
- c) los celebrados a partir del 1 de enero de 1970, en 10 años.

4.^a Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica con capital social desembolsado superior a 100 millones de pesetas, en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, quedarán extinguidos en el plazo de 5 años desde aquella fecha.

5.^a Aquellos contratos en que el arrendatario sea el Estado, una Comunidad Autónoma, una corporación Local, un Organismo Autónomo, un Ente público, la Seguridad Social, una Sociedad Estatal o cualquier otra Entidad con personalidad jurídica propia controlada por cualquiera de los anteriores, se extinguirán de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Si actualizan la renta conforme a la regla primera del apartado cuatro y pagan el 100% de renta actualizada a partir del mes siguiente al requerimiento del arrendador, hecho conforme al párrafo primero del citado apartado cuatro, el contrato se extinguirá a los 5 años de la entrada en vigor de la presente Ley.

b) En caso contrario, el contrato se extinguirá al año de entrada en vigor de la presente Ley.

6.^a Los plazos citados en las reglas primera, segunda, tercera y cuarta del presente apartado, se contarán a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Se incrementarán en 5 años más cuando, en los cinco años anteriores a dicha entrada en vigor, se hubiera producido el traspaso del local de negocio. Se tomará como fecha del traspaso la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

7.^a Asimismo, los plazos referidos en las reglas primera, segunda, tercera, cuarta y sexta, en su caso, se ampliarán en cinco años más si el arrendatario aceptase la aplicación de la total actualización de la renta que se establece en esta Disposición Transitoria, en el primer año a contar de la entrada en vigor de la presente Ley. En este caso, el arrendatario tendrá derecho a realizar las obras de mejora en el local que juzgue pertinentes, siempre que no afecten a la estructura o fábrica del edificio y sin necesidad del consentimiento del arrendador en cuyo beneficio quedarán a la extinción del contrato.»

JUSTIFICACION

Acomodar la duración de los contratos a la dimensión económica de los arrendatarios, así como valorar el hecho del traspaso y estimular la actualización de las rentas.

ENMIENDA NUM. 248

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. 6

De modificación.

Se propone modificar desde el párrafo segundo de este apartado 6 hasta el final de dicho apartado, quedando redactado como sigue:

«Los contratos de arrendamiento respecto de los que el arrendatario ejercite la opción a que se refiere este

apartado, quedarán extinguidos en un plazo de seis años a contar desde la fecha de requerimiento del arrendador.»

JUSTIFICACION

El plazo es único y evita complejidades de la Ley.

ENMIENDA NUM. 249

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera

De adición.

Añadir un nuevo número 9 con el siguiente contenido:

«9. Las personas que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 16 de esta Ley, tienen derecho a subrogarse en el contrato de arrendamiento de vivienda, podrán también subrogarse por fallecimiento, jubilación o incapacidad permanente y declarada del arrendatario, en el contrato de arrendamiento de local de negocio o asimilado regulado en esta disposición transitoria, hasta la extinción del mismo por cumplimiento del plazo legal o del pactado.»

JUSTIFICACION

Prever el derecho de subrogación de los herederos del arrendatario sin perjuicio de los plazos de extinción.

ENMIENDA NUM. 250

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera

De adición.

Añadir un nuevo apartado 10 con la siguiente redacción:

«10. El arrendatario, en los contratos de arrendamiento a que se refiere esta Disposición Transitoria, podrá ejercer los derechos de tanteo y de retracto conforme a lo dispuesto en el capítulo VI del Texto Re-

fundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4140/1964 de 24 de diciembre.»

JUSTIFICACION

Establecer los derechos de tanteo y retracto para el arrendamiento en caso de transmisión de la propiedad.

ENMIENDA NUM. 251

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera

De adición.

Añadir un nuevo número 11 con este contenido:

«11. El arrendatario, en los contratos de arrendamiento a que se refiere esta disposición transitoria, podrá traspasar a un tercero el local de negocio, por el plazo que reste para la extinción legal del contrato de arrendamiento.

El traspaso se regulará por lo supuesto en la sección 2ª del capítulo IV del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, con la excepción de que en defecto de acuerdo sobre la participación del arrendador en el precio de traspaso y cualquiera que fuere la fecha del contrato, tendrá derecho a percibir un 15% del mismo.

El adquirente por traspaso tendrá todos los derechos establecidos en esta disposición transitoria, y su contrato finalizará al cumplirse el plazo que resulte aplicable conforme a la misma.»

JUSTIFICACION

Prever el derecho de traspaso de local de negocio durante la duración del período tramitatorio y hasta la extinción del contrato.

ENMIENDA NUM. 252

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera

De adición.

Se añade un nuevo número 12 que quedará redactado como sigue:

«12. Quienes ejerzan actividades profesionales o empresariales en virtud de autorización, licencia o concesión del Estado, las Comunidades Autónomas, las Diputaciones Provinciales o los Ayuntamientos, en locales de negocio a los que sea aplicable la disposición transitoria tercera de esta Ley y cuya instalación o localización esté regulada por disposiciones administrativas, cuando la pérdida del local determine también la pérdida de la licencia, autorización o concesión, podrán trasladar su actividad profesional o empresarial, en el momento de la extinción legal del contrato de arrendamiento, a cualquier otro local situado en la misma población, aun cuando el nuevo local no cumpla todos los requisitos establecidos en las disposiciones administrativas, relativas a la situación del mismo, por término de 5 años desde la extinción legal de su contrato de arrendamiento.

Las Administraciones competentes procederán a modificar y a adaptar las normas reguladoras a lo establecido en esta disposición adicional en el plazo de 1 año desde la aprobación de la presente Ley.»

JUSTIFICACION

Establecer un régimen transitorio flexible para las farmacias, las administraciones de loterías y despachos receptores de quinielas integrales.

ENMIENDA NUM. 253

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera

De adición.

Se añade un nuevo número 13 que quedará redactado como sigue:

«13. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, el arrendador tendrá derecho a repercutir en el arrendatario gastos en los mismos casos y conforme a las mismas reglas previstas para las viviendas en el apartado 9 de la Disposición Transitoria Segunda de esta Ley.»

JUSTIFICACION

Llenar una laguna del proyecto evitando una discriminación negativa en el arrendamiento de local de negocio frente al de vivienda.

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista tengo el honor de dirigirme a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, publicado en el «B. O. C. G.», Serie A, número 54, de 21 de febrero de 1994.

Palacio del Congreso de los Diputados, 13 de junio de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, **Joaquín Almunia Amann.**

ENMIENDA NUM. 254

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 1

De supresión.

Se propone la supresión en la segunda línea del término «habitables».

MOTIVACION

En coherencia con enmiendas a los artículos 2 y 3, ya que el término habitable únicamente es predicable de forma absoluta para los arrendamientos de vivienda.

ENMIENDA NUM. 255

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 2, apartado 1

De modificación.

Se propone una nueva redacción del apartado, con el siguiente texto:

«1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una finca urbana habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.»

MOTIVACION

En coherencia con la enmienda al artículo 1.

ENMIENDA NUM. 256

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 3, apartado 2

De adición.

Se propone la adición del siguiente texto al final del apartado:

«2. ... así como almacenes, oficinas y demás dependencias afectas a la actividad que se ejerza.»

MOTIVACION

Mayor precisión del texto.

ENMIENDA NUM. 257

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

De adición.

Se propone la inclusión de un nuevo artículo, numerado como 4 bis, con el siguiente contenido:

«4 bis. Régimen aplicable

1. Los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en los Títulos I a IV de la presente Ley, en su defecto, por la voluntad de las partes y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

2. Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, se rigen por la voluntad de las partes, por lo dispuesto en los Títulos I, III y IV de la presente Ley y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.»

MOTIVACION

Establecer con claridad el sistema de fuentes para la regulación de cada una de las categorías de arrendamientos urbanos regulados en la presente Ley.

ENMIENDA NUM. 258

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 6

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACION

El Código Civil ya establece con carácter general estos principios.

ENMIENDA NUM. 259

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 8, apartado 2

De adición.

Se propone la adición de un nuevo párrafo con el siguiente texto:

«El precio del subarriendo no podrá exceder en ningún caso del que corresponda al arrendamiento.»

MOTIVACION

Parece conveniente limitar el precio del subarriendo para evitar que el arrendatario utilice en su exclusivo beneficio los derechos que la Ley le concede.

ENMIENDA NUM. 260

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 16, apartado 1, letra b)

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario como cónyuge o en análoga relación de afectividad, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común en cuyo caso bastará la mera convivencia.»

MOTIVACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 261

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 18

De modificación.
Se propone el siguiente texto:

«1. Durante el plazo previsto en el artículo 9, la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato.

2. Durante el tiempo en que el plazo convenido para el arrendamiento exceda del mínimo legal, la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior.

3. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada la notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado.»

MOTIVACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 262

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 19, apartado 2, párrafo segundo

De modificación.
Se propone la supresión del término útil, fijando como criterio la superficie de la finca arrendada, y quedaría redactado del siguiente tenor:

«... En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.»

MOTIVACION

La utilización del concepto superficie útil crea un elemento problemático, ya que el concepto superficie arrendada implica la totalidad del perímetro del local o vivienda ocupada, mientras que el término superficie útil puede dar lugar a problemas en su determinación.

ENMIENDA NUM. 263

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 20, apartado 1

De supresión.
Se propone la supresión de la expresión: «con un máximo».

MOTIVACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 264

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 28

De modificación.
Se propone la sustitución de la rúbrica del artículo, y del apartado 1, quedando redactado del siguiente tenor:

«Artículo 28. Incumplimiento de obligaciones

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.»

MOTIVACION

Mayor adecuación con el texto del precepto.

ENMIENDA NUM. 265

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 30

De supresión.
Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACION

En concordancia con la enmienda por la que se crea el artículo 4 bis.

ENMIENDA NUM. 266

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 31

De modificación.
Se propone el texto siguiente:

«El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.»

MOTIVACION

En concordancia con la redacción prevista al artículo 4 bis.

ENMIENDA NUM. 267

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 32

De supresión.
Se propone la supresión de la expresión: «salvo pacto en contrario».

MOTIVACION

En concordancia con la redacción prevista en el artículo 4 bis.

ENMIENDA NUM. 268

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 33, apartado 1

De modificación.
Se propone la siguiente redacción:

«1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador al cual deberá notificarlo en el plazo de siete días a contar desde que aquéllos se hubieran concertado, siempre que, a la vez, venda, ceda en usufructo o arriende la empresa o actividad instalada en la finca arrendada.»

MOTIVACION

En concordancia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NUM. 269

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 35. Nuevo

De adición.
Se propone la adición de un nuevo artículo, que ocupará el lugar del artículo 35 actual, con el consiguiente desplazamiento en la numeración de los artículos que le suceden, con el siguiente contenido:

«Artículo 35. Procedimiento

Los procesos judiciales sobre litigios relativos a los contratos regulados en la presente Ley se regirán por

las normas procesales comunes con las modificaciones que se derivan de lo dispuesto en la presente Ley.»

MOTIVACION

Mayor precisión del texto.

ENMIENDA NUM. 270

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 36, apartado 1

De modificación.

Se propone una nueva redacción del siguiente tenor:

«1. El conocimiento de los litigios relativos a los arrendamientos que regula la presente Ley, se sustanciarán...».

MOTIVACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 271

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 38

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACION

En concordancia con el resto del ordenamiento jurídico.

ENMIENDA NUM. 272

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Primera

De adición.

Se propone la adición de un nuevo apartado que se numeraría como 8 y tendrá el siguiente contenido:

«8. A los arrendamientos de vivienda de Protección Oficial de promoción pública, no les será de aplicación la presente Ley en lo referente al plazo de duración mínima del contrato, las variaciones de la renta y los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras, y lo previsto respecto al derecho de cesión y subrogación en el arrendamiento.

En las Comunidades Autónomas que exista una regulación específica en la materia, la aplicación de esta Ley tendrá únicamente un carácter supletorio.»

JUSTIFICACION

Con este nuevo apartado se consigue una mayor adaptación del arrendamiento a las condiciones sociales o económicas del arrendamiento, que son las determinantes a la hora de alquilársela.

ENMIENDA NUM. 273

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Tercera

De adición.

Se propone la adición del siguiente texto:

«... Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato la Administración Autonómica o el ente público competente, no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.»

MOTIVACION

Completa la dicción del precepto.

ENMIENDA NUM. 274

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Quinta, Uno, apartado 1º

De modificación.

El inicio del punto 1º del apartado uno quedará redactado de la siguiente forma:

«1º El desahucio por falta de pago de las rentas, de las cantidades asimiladas o de las cantidades cuyo pago hubiera asumido el arrendatario...».

JUSTIFICACION

Adecuación al texto de la Ley.

ENMIENDA NUM. 275

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional

De adición.

Se añade una nueva Disposición Adicional que se numeraría como Sexta, con la siguiente rúbrica y redacción:

«Sexta. Censo de arrendamientos urbanos

El Gobierno procederá, a través del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, a elaborar un censo de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetos a la presente Ley y subsiguientes a su entrada en vigor.

Este censo comprenderá datos identificativos del arrendador y del arrendatario, de la renta del contrato, de la existencia o no de cláusulas de revisión y de su duración.

A estos efectos, los arrendadores deberán remitir, al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en plazo máximo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la Ley, los datos del contrato a que se refiere el párrafo anterior.»

MOTIVACION

El establecimiento de un censo de contratos de arrendamientos urbanos es necesario para permitir al Gobierno un conocimiento exacto de la realidad del mercado de arrendamiento.

ENMIENDA NUM. 276

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Primera, rúbrica y apartados 1 y 2

De modificación.

Los apartados 1 y 2 de la Disposición Transitoria Primera quedan redactados de la forma siguiente:

«Primera. Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan...
2. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan...

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubiera celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley.

MOTIVACION

Los contratos celebrados a partir de la fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 3/1985 deben quedar regulados por el mismo régimen que les viniera siendo de aplicación puesto que las condiciones de duración y renta del contrato fueron libremente pactadas por las partes.

ENMIENDA NUM. 277

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda

De modificación.

La Disposición Transitoria Segunda queda con la rúbrica siguiente:

«Segunda. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.»

MOTIVACION

Coherencia con la enmienda presentada a la Disposición Transitoria Primera.

ENMIENDA NUM. 278

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda, apartado 1

De modificación.

El apartado 1 de la Disposición Transitoria Segunda queda redactado como sigue:

«1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en...».

MOTIVACION

Coherencia con la enmienda presentada a la Disposición Transitoria Primera.

ENMIENDA NUM. 279

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda, apartado 5

De adición.

Se propone la inclusión del artículo 24.1, quedando la redacción de la siguiente forma:

«Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto...».

MOTIVACION

Computar también como primera subrogación la producida antes de la entrada en vigor de la ley por cesión inter vivos.

ENMIENDA NUM. 280

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda

De adición.

Se propone la inclusión de un nuevo apartado que se numeraría como 5 bis, del siguiente tenor:

«5. bis. Lo dispuesto en los apartados 4 y 5 para los supuestos de subrogación mortis causa, será también de aplicación a favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario como cónyuge o en análoga relación de afectividad durante al menos los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.»

MOTIVACION

En concordancia con el artículo 16 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NUM. 281

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda, apartado 8

De modificación.

La referencia contenida en el primer párrafo del apartado 8 a los «apartados 4 a 6» debe sustituirse por una referencia a los «apartados 4, 5 y 5 bis».

Se añade un segundo párrafo al apartado 8, con la siguiente redacción:

«Serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores, las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el artículo 16 de la presente Ley.»

MOTIVACION

Mejora técnica.

Establecer el procedimiento y orden de prelación aplicables al nuevo régimen de subrogaciones mortis causa previsto en esta Disposición Transitoria.

ENMIENDA NUM. 282**PRIMER FIRMANTE:****Grupo Socialista.****ENMIENDA**

A la Disposición Transitoria Segunda, apartado 9, guión tercero

De modificación.

Se propone una nueva redacción del guión tercero del apartado 9, con el siguiente contenido:

«Podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, entendiéndose que esta repercusión será proporcional a la superficie de la finca afectada y no a la renta, o de acuerdo con las siguientes reglas:».

MOTIVACION

En el supuesto de aplicación del artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el criterio de referencia de repercusión de las obras, será la superficie ocupada por el inquilino y no la renta pagada, por entender que aquél es más equitativo teniendo en cuenta las diferencias de renta existentes sin justificación entre pisos de iguales características.

ENMIENDA NUM. 283**PRIMER FIRMANTE:****Grupo Socialista.****ENMIENDA**

A la Disposición Transitoria Segunda, apartado 9

De adición.

Se propone la inclusión de un nuevo punto, que será el tercero, con el consiguiente desplazamiento del resto de los puntos, en el guión tercero del apartado 9, con el siguiente texto:

«Al capital se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un período de cinco años.»

MOTIVACION

Posibilitar que los arrendadores obligados a realizar estos gastos de conservación, puedan recuperar no sólo

lo el principal de la inversión sino también los intereses de la misma.

ENMIENDA NUM. 284**PRIMER FIRMANTE:****Grupo Socialista.****ENMIENDA**

A la Disposición Transitoria Segunda, apartado 10, regla 2.^a

De adición.

Se propone la adición después de la tabla de actualización del siguiente texto:

«En el supuesto de que al aplicar la anterior tabla resultase que la renta que estuviera cobrando en ese momento fuera superior a la cantidad que correspondiera en aplicación de la tabla, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la renta exigible actualizada sea superior a la que se estuviera cobrando sin la actualización.»

MOTIVACION

Parece lógico que en aquellos casos en que la renta que se viniera cobrando sea superior a la que corresponda por aplicación del coeficiente de actualización, no tenga el arrendador que seguir esperando varios años hasta poder realizar la primera actualización y que pueda iniciar la aplicación a partir del tramo en el que ya empiece a producirse un incremento real.

ENMIENDA NUM. 285**PRIMER FIRMANTE:****Grupo Socialista.****ENMIENDA**

A la Disposición Transitoria Segunda, apartado 10, regla 4.^a

De supresión.

Se suprime el segundo inciso de la regla 4.^a de este apartado, que queda con la siguiente redacción:

«La renta actualizada absorberá todos los aumentos que se hubieran producido por imperativo legal.»

MOTIVACION

Excluir de la renta actualizada los importes que correspondan a costes de servicios y suministros tales como portería o calefacción que sean prestados al arrendatario y abonados por el arrendador.

ENMIENDA NUM. 286

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda, apartado 10

De adición.

Se introduce una nueva regla a continuación de la regla 5.^a, que se numeraría como 5.^a bis, con la siguiente redacción:

«5.^a bis. Cuando la renta revisada calculada de acuerdo con lo dispuesto en la regla 1.^a sea superior a la que resulte de aplicar lo dispuesto en el párrafo siguiente, se tomará como renta revisada esta última.

La renta a estos efectos se determinará aplicando al valor catastral vigente de la finca arrendada en 1994, los siguientes porcentajes:

- El 12%, cuando el valor catastral hubiera sido objeto de revisión con posterioridad a 1989.
- El 24%, para el resto de los supuestos.

En el supuesto de fincas situadas en el País Vasco, se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 24%. En el supuesto de fincas situadas en Navarra, se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 12%.»

MOTIVACION

Evitar que la aplicación automática de la recuperación de la inflación no aplicada dé como resultado rentas para el contrato superiores a las correspondientes al mercado.

La renta determinada con arreglo al valor catastral, distinguiendo según que exista o no revisión catastral reciente, evita dicho efecto.

ENMIENDA NUM. 287

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda, apartado 10

De adición.

Se añade una nueva regla al apartado 10, que se numeraría como 7.^a bis, con la siguiente redacción:

«7.^a bis. Cuando la suma del importe íntegro de los rendimientos anuales de todas las personas que componen la unidad familiar del arrendatario o que aun no perteneciendo a dicha unidad familiar convivan en dicha vivienda, supere cinco veces y media el Salario Mínimo Interprofesional, la actualización de renta prevista en este apartado se realizará en cinco años.

En este supuesto, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán el doble de los previstos en la regla 2.^a»

MOTIVACION

Acelerar la actualización de la renta para aquellos arrendatarios cuyos niveles de renta permitan sin incidencia significativa un período de cinco años frente a los diez de la regla general.

ENMIENDA NUM. 288

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera

De modificación.

Se propone una nueva denominación a la Disposición Transitoria Tercera:

«Tercera. Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.»

MOTIVACION

Mayor adecuación al contenido de esta Disposición.

ENMIENDA NUM. 289

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera, apartado 1

De modificación.

Se propone la siguiente redacción para el inicio de este apartado:

«1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio y los asimilados a ellos, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan...».

MOTIVACION

Mayor adecuación con el texto de la Ley.

ENMIENDA NUM. 290

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera, apartado 2, regla 2.^a

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«2.^a Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona que haya desarrollado actividades a las que al 1 de octubre de 1993 les correspondiera una tarifa de matrícula del Impuesto de Actividades Económicas cuya suma total no sea superior a 72.000 pesetas:

(...»

MOTIVACION

Se introduce una distinción en el trato de los arrendatarios en función de las características de su actividad, expresada en términos de importe de la tarifa de matrícula del Impuesto de Actividades Económicas.

ENMIENDA NUM. 291

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera, apartado 2, regla 4.^a

De supresión.

Se propone la supresión de esta regla.

MOTIVACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 292

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera, apartado 4, regla 3.^a

De modificación.

Se propone una nueva redacción con el siguiente contenido:

«La renta a pagar por el arrendatario será el porcentaje exigible de la renta actualizada que corresponda según la tabla de porcentaje prevista en la regla anterior, siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera cobrando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tal tabla, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que estuviera cobrando sin la actualización.»

JUSTIFICACION

Parece lógico que en aquellos casos en que la renta que se viniera cobrando sea superior a la que corresponda por aplicación del coeficiente de actualización, no tenga el arrendador que seguir esperando varios años hasta poder realizar la primera actualización y que pueda iniciar la aplicación a partir del tramo en el que ya empiece a producirse un incremento real.

ENMIENDA NUM. 293

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera, apartado 4, regla 4.^a

De supresión.

Se propone la supresión desde: «... así como todas las repercusiones ... a precios unitarios».

MOTIVACION

En coherencia con la enmienda presentada a la Disposición Transitoria Segunda, apartado 10, regla 4.^a

ENMIENDA NUM. 294

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera, apartado 5 bis (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo precepto que se numeraría como 5 bis, con el siguiente contenido:

«5 bis. Para las anualidades del contrato que se inician a partir de la entrada en vigor de esta Ley, y hasta que se produzca la extinción del mismo, les serán también de aplicación lo previsto en el guión tercero del apartado 9 de la Disposición Transitoria Segunda en relación con las obras de reparación necesarias.»

MOTIVACION

Por coherencia interna del Proyecto.

ENMIENDA NUM. 295

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria (nueva)

De adición.

Se propone la inclusión de una nueva Disposición Transitoria, que se numeraría como Cuarta bis, con el siguiente contenido:

«Cuarta bis. Arrendamientos de Viviendas de Protección Oficial

Los arrendamientos de viviendas de protección oficial que subsistan a la entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación.»

MOTIVACION

Establecer el régimen normativo aplicable a la Vivienda de Protección Oficial.

ENMIENDA NUM. 296

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Quinta

De modificación.

Se propone una nueva redacción con el siguiente contenido:

«El apartado Tres de la Disposición Adicional Quinta de esta Ley sólo será aplicable a los procesos que se refieran a litigios relativos a contratos celebrados después de la entrada en vigor de la presente Ley.

Se exceptúa lo establecido respecto al valor de la demanda y a la conformidad de las sentencias, que será inmediatamente aplicable a los recursos de casación en los litigios sobre contratos de arrendamientos de local de negocio en los que la sentencia de la Audiencia Provincial se haya dictado después de la entrada en vigor de la presente Ley.»

MOTIVACION

En concordancia con enmiendas anteriores.

Miquel Roca Junyent, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), y al amparo de lo establecido en el artículo 110 del Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta 107 enmiendas al articulado del Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

Palacio del Congreso de los Diputados, 13 de junio de 1994.—El Portavoz, **Miquel Roca Junyent**.

ENMIENDA NUM. 297

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de sustituir en todo el articulado del Proyecto de Ley la expresión «texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos» por «Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964».

JUSTIFICACION

Evitar futuras confusiones para el supuesto de que se promulgue con posterioridad un nuevo Texto Refundido de Arrendamientos Urbanos.

ENMIENDA NUM. 298

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 2 del artículo 3.

Redacción que se propone:

«Artículo 3

2. En especial, tendrán .../... urbanas celebrados, con la finalidad de ocupación temporal, ya sea ésta por motivos vacacionales, de estudios, laborales o cualquier otro, y los celebrados para ejercerse en la finca...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Mejora técnica, evitando confusiones en relación con los contratos que deben considerarse para uso distinto del de vivienda.

ENMIENDA NUM. 299

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 3 en el artículo 3.

Redacción que se propone:

«Artículo 3

3. En el arrendamiento de finca conjunto para vivienda y uso distinto, se estará a lo pactado en el contrato a efectos de determinar su consideración.»

JUSTIFICACION

Evitar las posibles dificultades de catalogación en estos supuestos.

ENMIENDA NUM. 300

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 4 en el artículo 3.

Redacción que se propone:

«Artículo 3

4. En defecto de pacto, se presumirá que el arrendamiento tiene un uso distinto del de vivienda cuando se ejerza en la finca una actividad sujeta al Impuesto sobre Actividades Económicas.»

JUSTIFICACION

En coherencia con la mención que efectúa el Proyecto de Ley en otras disposiciones.

ENMIENDA NUM. 301

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el artículo 7.

Redacción que se propone:

«Artículo 7

El arrendamiento de vivienda .../... no separado legalmente o de hecho, la persona que conviva con él de modo marital y estable, sus hijos dependientes o sus ascendientes.»

JUSTIFICACION

Adaptar el concepto de familia nuclear a la realidad social actual.

ENMIENDA NUM. 302

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un texto en el apartado 1 del artículo 8.

Redacción que se propone:

«Artículo 8

1. El contrato no se podrá ceder .../... consentimiento escrito del arrendador, con excepción de lo previsto en los artículos 15 y 16 de la presente Ley.»

JUSTIFICACION

Por razones de mejora técnica, aceptando las excepciones de subrogación en supuestos de separación conyugal y fallecimiento.

ENMIENDA NUM. 303

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un texto en el apartado 2 en el artículo 9.

Redacción que se propone:

«Artículo 9

2. Se entenderán hechos .../... un plazo de duración inferior, salvo lo dispuesto en el artículo 3 de la presente Ley para los arrendamientos celebrados con la finalidad de ocupación temporal, o cuando no se haya fijado éste.»

JUSTIFICACION

Establecer la posibilidad de que las partes puedan contratar por un período inferior al mínimo legal cuando concurren determinadas circunstancias que obliguen al arrendatario a ocupar temporalmente la vivienda.

ENMIENDA NUM. 304

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 3 en el artículo 9.

Redacción que se propone:

«Artículo 9

3. No será de aplicación el plazo mínimo cuando al celebrar el contrato se indique de forma expresa la eventualidad de recuperar el arrendador para sí o para su cónyuge, descendientes o ascendientes el uso de la vivienda para fijar su domicilio, debiéndose indicar en el contrato la persona concreta a quien se destinará.

Asimismo, tampoco será de aplicación el plazo mínimo cuando el arrendador desee levantar un nuevo edificio o reconstruirlo de forma que precise el derribo de los elementos esenciales de la vivienda.

Si dentro de los seis meses posteriores al desalojo no fuere ocupada la vivienda por la persona a quien se destina, ni se hubieren iniciado las obras dentro del plazo previsto en la correspondiente licencia municipal el inquilino podrá rehabilitar el contrato, computándose a partir de entonces el plazo mínimo, o bien exigir una indemnización equivalente a un año de renta.»

JUSTIFICACION

Establecer, con todas las garantías necesarias para el arrendatario, excepciones para el plazo de duración mínima que faciliten la oferta de vivienda en alquiler.

ENMIENDA NUM. 305

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el artículo 10.

Redacción que se propone:

«Artículo 10

A la terminación del plazo mínimo o del superior pactado, las partes podrán prorrogar el contrato por el tiempo que acuerden. El contrato quedará prorrogado por un plazo de un año cuando .../... sometido.»

JUSTIFICACION

Prever la prórroga del contrato y establecer la reconducción del contrato por el período de un año en defecto de acuerdo en contrario.

ENMIENDA NUM. 306

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el artículo 11.

Redacción que se propone:

«Artículo 11

1. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiarios y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, no se extinguirán hasta tanto no finalice el contrato de arrendamiento en curso por el período mínimo que fije la Ley o prórroga acordada, siempre con el límite antes indicado.

2. Los arrendamientos otorgados por compradores con pacto de retro, fiduciarios o propietarios de finca hipotecada o que haya sido objeto de una anotación registral de demanda o embargo, durarán el tiempo que reste para cumplir el plazo establecido en el contrato inicial de arrendamiento o su prórroga, con el bien entendido que tanto el contrato inicial de arrendamiento como la prórroga, tendrán por límite el mínimo legalmente establecido para dichos contratos. Las mismas reglas se aplicarán cuando se ejercite un derecho de opción inscrito en el registro de la Propiedad con anterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento.

3. Durarán cuatro años y sus prórrogas 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.

4. Será requisito previo para que el arrendador pueda ejercitar contra el arrendatario las acciones judiciales derivadas de la nueva titularidad dominical obtenida por cualesquiera de las causas expresadas en este artículo, que se le notifique fehacientemente adjuntando testimonio del título correspondiente y todo ello con la antelación mínima de un mes.

5. En cuanto a la venta de una vivienda que constituya un solo inmueble susceptible de derecho de adquisición preferente, se atenderá a lo previsto en el artículo 26 de la presente Ley.»

JUSTIFICACION

Concretar los efectos de la enajenación forzosa en los nuevos arrendamientos.

ENMIENDA NUM. 307

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamien-

tos Urbanos, a los efectos de adicionar un párrafo al final del apartado 1 en el artículo 12.

Redacción que se propone:

«Artículo 12

1. Si el arrendatario no observara el citado plazo de preaviso, deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año que reste por cumplir o la parte proporcional en su caso.»

JUSTIFICACION

Mejorar la redacción del precepto.

ENMIENDA NUM. 308

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar in fine un texto en el apartado 3 del artículo 12.

Redacción que se propone:

«Artículo 12

3. Las partes podrán pactar .../... que reste de cumplir o la parte proporcional en su caso.»

JUSTIFICACION

Prever los supuestos de periodos contractuales inferiores al año.

ENMIENDA NUM. 309

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 2 del artículo 13.

tos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 2 del artículo 13.

Redacción que se propone:

«Artículo 13

2. Cuando el cónyuge no conteste .../... extinguido y el cónyuge obligado el pago de dicho mes, así como de los que se sucedan hasta tanto no quede libre y a disposición del arrendador la vivienda.»

JUSTIFICACION

Prever las futuras contingencias que pueden acontecer en este supuesto.

ENMIENDA NUM. 310

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de suprimir el artículo 14.

JUSTIFICACION

En coherencia con la enmienda de modificación del artículo 11 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NUM. 311

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el artículo 15.

Redacción que se propone:

«Artículo 15

1. En los casos de nulidad .../... el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arren-

dada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil».

JUSTIFICACION

La Ley no debe alterar lo acordado por las partes, más que en lo estrictamente necesario para satisfacer, en este caso, el interés protegido en los supuestos que contempla el precepto.

ENMIENDA NUM. 312

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA (ALTERNATIVA)

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 2 del artículo 15.

Redacción que se propone:

«Artículo 15

2. La adquisición de la condición .../... al arrendador en el plazo de dos meses desde que tuvo lugar ...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Otorgar al cónyuge no arrendatario, un plazo razonable a los efectos de que comunique al arrendador su nueva condición.

ENMIENDA NUM. 313

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar la letra b) del apartado 1 del artículo 16.

Redacción que se propone:

«Artículo 16

1. En caso de muerte .../...

b) La persona que hubiera venido conviviendo de modo marital y estable con el arrendatario durante, al menos, los dos años anteriores...» (resto igual).

JUSTIFICACION

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NUM. 314

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 3 del artículo 17.

Redacción que se propone:

«Artículo 17

3. El pago .../... en metálico y en el domicilio del arrendador.»

JUSTIFICACION

Adaptar el precepto a los usos comunes.

ENMIENDA NUM. 315

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 1 del artículo 18.

Redacción que se propone:

«Artículo 18

1. Durante el plazo .../... al de referencia por el índice nacional general del sistema de Índices de Precios al Consumo, tomando como mes de referencia para la

primera actualización el que corresponda al último índice que esté publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.»

JUSTIFICACION

Esclarecer los mecanismos de actualización de la renta.

ENMIENDA NUM. 316

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo párrafo al final del apartado 3 del artículo 18.

Redacción que se propone:

«Artículo 18

3. La actualización .../... los índices. La actualización así efectuada tendrá carácter retroactivo desde que proceda la misma.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.»

JUSTIFICACION

Considerar que la simple nota en el recibo de la mensualidad precedente tenga los mismos efectos de notificación, con objeto de evitar gastos y tiempo.

ENMIENDA NUM. 317

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 2 del artículo 19.

Redacción que se propone:

«Artículo 19

2. Cuando la mejora afecte a varias viviendas o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Prever el supuesto de que la mejora afecte también a locales de un mismo edificio objeto de la misma.

ENMIENDA NUM. 318

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un texto al final del apartado 3 del artículo 19.

Redacción que se propone:

«Artículo 19

3. La elevación .../... obras realizadas. Dicha elevación deberá constar en el recibo en concepto distinto al de la renta.»

JUSTIFICACION

Introducir mayores garantías en favor del arrendatario.

ENMIENDA NUM. 319

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de suprimir el artículo 20.

JUSTIFICACION

En coherencia con la enmienda de adición de un nuevo Título V.

ENMIENDA NUM. 320

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de suprimir desde: «el emplazamiento...», hasta: «... de los servicios» en el tercer párrafo del artículo 21.1.

JUSTIFICACION

Eliminar términos que puedan inducir a errores e imprecisiones.

ENMIENDA NUM. 321

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un texto al final del apartado 2 del artículo 21.

Redacción que se propone:

«Artículo 21

2. Durante el plazo .../... a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Determinar el alcance del precepto.

ENMIENDA NUM. 322

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamien-

tos Urbanos, a los efectos de adicionar un texto al final del apartado 1 del artículo 22.

Redacción que se propone:

«Artículo 22

1. El arrendador .../... en el artículo 29.

Se presumirán imputables al arrendatario aquellas reparaciones que, habiendo transcurrido más de seis meses a partir del hecho que las motivó, no se hubieren comunicado al arrendador.»

JUSTIFICACION

Proteger al arrendador frente a una posible actuación negligente del arrendatario en el supuesto de que no comunique las incidencias que se produzcan en la finca arrendada.

ENMIENDA NUM. 323

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un texto en el apartado 2 del artículo 22.

Redacción que se propone:

«Artículo 22

2. Cuando la ejecución .../... se vea privado.

Si el arrendatario fuera privado de la totalidad de la vivienda tendrá derecho a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar. En este supuesto el arrendatario podrá también desistir del contrato.»

JUSTIFICACION

Prever el supuesto de que el arrendatario se vea privado de la totalidad de la vivienda.

ENMIENDA NUM. 324

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un párrafo 4 al artículo 23.

Redacción que se propone:

«Artículo 23

4. El adecentamiento de fachadas tendrá la consideración de obras de mejora.»

JUSTIFICACION

Fomentar el embellecimiento y adecuación de las fachadas.

ENMIENDA NUM. 325

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un texto en el apartado 1 del artículo 24.

Redacción que se propone:

«Artículo 24

1. El arrendatario no puede realizar, sin el consentimiento escrito del arrendador .../... o de sus accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.»

JUSTIFICACION

Introducir mayores garantías a favor del arrendador y ampliar la modalidad de obras prohibidas.

ENMIENDA NUM. 326

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un texto en el apartado 7 del artículo 26.

Redacción que se propone:

«Artículo 26

7. No habrá lugar a los derechos .../... viviendas o locales propiedad del vendedor que formen parte de un mismo inmueble.

Si en el inmueble...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Evitar problemas de interpretación.

ENMIENDA NUM. 327

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 8 en el artículo 26.

Redacción que se propone:

«Artículo 26

8. Para el período de prórroga del contrato será válido el pacto por el cual el arrendatario renuncie a los derechos de tanteo y retracto.»

JUSTIFICACION

Facilitar la concesión de prórrogas en los contratos.

ENMIENDA NUM. 328

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de suprimir el texto «en su caso» en el apartado 2.b) del artículo 28.

JUSTIFICACION

En coherencia con las enmiendas que establecen la obligatoriedad de la prestación de la fianza.

ENMIENDA NUM. 329

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 2.d) del artículo 28.

Redacción que se propone:

«Artículo 28

2. Además...

d) La realización de daños causados dolosamente o por negligencia en la finca...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Incluir la realización negligente de daños, como causa de resolución de pleno derecho de los contratos de arrendamiento de vivienda.

ENMIENDA NUM. 330

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamien-

tos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado e) del artículo 28.2.

Redacción que se propone:

«Artículo 28

2. Además...

e) Cuando en la vivienda tengan .../... nocivas, peligrosas o ilícitas.

Esta acción podrá ejercitarse por el arrendador a su iniciativa o a la de cualquiera de los arrendatarios o copropietarios.»

JUSTIFICACION

Incluir la realización de actividades ilícitas como causa de resolución de pleno derecho y concretar quién podrá resolver el contrato.

ENMIENDA NUM. 331

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar una nueva letra en el apartado 3 del artículo 28.

Redacción que se propone:

«Artículo 28

3. Del mismo modo...

c) La negativa del arrendador al subarriendo parcial de la vivienda a que se refiere el artículo 8.2 de la presente Ley.»

JUSTIFICACION

Introducir otra causa de resolución.

ENMIENDA NUM. 332

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el artículo 29.

Redacción que se propone:

«Artículo 29. Extinción del arrendamiento

1. Será causa de extinción el vencimiento del plazo con arreglo a lo dispuesto en el capítulo segundo del presente Título.

2. Asimismo, será también causa de extinción del contrato de arrendamiento la pérdida o destrucción de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador. Se equipara a la destrucción la declaración del estado ruinoso.»

JUSTIFICACION

Concretar con una mayor precisión cuáles son las causas de extinción de los contratos de arrendamiento y establecer una mayor concreción, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo.

ENMIENDA NUM. 333

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un texto en el artículo 30.

Redacción que se propone:

«Artículo 30

El arrendamiento .../... se regirá por lo dispuesto en el presente título, por lo previsto en el Título V y, supletoriamente, por las normas...» (resto igual).

JUSTIFICACION

En coherencia con la enmienda de adición de un nuevo Título V, el cual, extiende la obligatoriedad de la prestación de fianza a todos los supuestos arrendaticios.

ENMIENDA NUM. 334

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de suprimir el texto «pacto en contrario en el contrato de arrendamiento o» en el artículo 31.

JUSTIFICACION

Proteger los derechos del arrendatario en el supuesto de enajenación de la finca arrendada.

ENMIENDA NUM. 335

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo artículo 32 bis).

Redacción que se propone:

«Artículo 32 bis) Derecho de Adquisición Preferente

Lo dispuesto en el artículo 26 de la presente Ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este título.»

JUSTIFICACION

Posibilitar el ejercicio del derecho de adquisición preferente en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

ENMIENDA NUM. 336**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de suprimir en el apartado 1 del artículo 33 la expresión: «salvo pacto en contrario» y desde: «siempre que a la vez...», hasta: «... finca arrendada».

JUSTIFICACION

Eliminar algunos de los requisitos exigidos para proceder a la cesión del contrato y subarriendo de los arrendamientos de locales de negocio.

ENMIENDA NUM. 337**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo párrafo 3 en el artículo 33.

Redacción que se propone:

«Artículo 33

3. No se reputará cesión o subarriendo la subrogación en el contrato de una sociedad o comunidad de bienes que desarrolle en la finca el mismo tipo de empresa o actividad, y en la que participen al menos en un 51% el arrendatario o familiares dentro del primer grado. Asimismo, no se reputará cesión o subarriendo cualquier modificación en la personalidad jurídico-empresarial que se realice por imperativo legal. Será de aplicación a estos supuestos lo previsto en el apartado anterior.»

JUSTIFICACION

Facilitar la explotación familiar, favorecer un mayor desarrollo del negocio y prever posibles cambios legislativos.

ENMIENDA NUM. 338**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 4 en el artículo 33.

Redacción que se propone:

«Artículo 33

4. Tanto la cesión como el subarriendo, deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes.»

JUSTIFICACION

Por razones de seguridad en el tráfico jurídico.

ENMIENDA NUM. 339**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo artículo 33 bis.

Redacción que se propone:

«Artículo 33 bis

En caso de fallecimiento del arrendatario dentro del plazo contractual, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad, podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

La subrogación deberá notificarse fehacientemente al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.»

JUSTIFICACION

Establecer la necesaria protección y continuidad de la empresa familiar.

ENMIENDA NUM. 340

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el primer párrafo del artículo 34.

Redacción que se propone:

«Artículo 34

Cuando se extinga .../... venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, por haber expirado el término convencional o por otra causa no imputable al arrendatario, éste tendrá derecho a una indemnización...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Considerar que la indemnización por clientela sólo debería beneficiar a los comercios en donde existe una estrecha relación entre ubicación y clientela, eliminando, a la vez, la renunciabilidad del derecho a la misma.

ENMIENDA NUM. 341

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 1º del artículo 34.

Redacción que se propone:

«Artículo 34

1º Que el arrendatario .../... con un incremento mínimo del 10% de la renta...» (resto igual).

JUSTIFICACION

La propuesta del Proyecto no se ajusta a la realidad.

ENMIENDA NUM. 342

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el contenido del Título IV, pasando el mismo a ser el Título V.

Redacción que se propone:

«Título IV

Disposiciones Comunes

Artículo 34 bis. Fianza

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento de locales de negocio y viviendas amuebladas. En los subarrendamientos previstos en el artículo 8.2 de la presente Ley la fianza será igual a la mitad de la renta que corresponda al arrendamiento.

2. Durante el plazo previsto en el artículo 9, la fianza no está sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

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

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

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

JUSTIFICACION

Determinar el criterio del pago de la fianza para los distintos supuestos arrendaticios.

ENMIENDA NUM. 343

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 2 en el artículo 35, pasando la actual redacción del referido artículo a ser el apartado 1.

Redacción que se propone:

«Artículo 35

2. Las partes podrán pactar el sometimiento de los litigios a los Tribunales Arbitrales, de conformidad con lo establecido en la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, o en sucesivas disposiciones sobre esta materia.»

JUSTIFICACION

En coherencia con la Exposición de Motivos, apartado IV, párrafo segundo, del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NUM. 344

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 3 en el artículo 35.

Redacción que se propone:

«Artículo 35

3. Cuando alguna de las partes contractuales no tuviere su domicilio dentro de la demarcación judicial donde radique la finca, podrá designarse un domicilio radicado en ella a los efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en esta Ley.»

JUSTIFICACION

Incorporar en el Proyecto de Ley la solución prevista en la legislación administrativa y laboral, con objeto de evitar dilaciones causadas por los exhortos.

ENMIENDA NUM. 345

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 1 del artículo 36.

Redacción que se propone:

«Artículo 36

1. Todas las .../... presente Ley, cualquiera que sea la cuantía litigiosa, se sustanciarán por las normas del juicio de menor cuantía salvo las excepciones de los apartados siguientes.»

JUSTIFICACION

Dotar el procedimiento de mayores garantías.

ENMIENDA NUM. 346

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 3 en el artículo 36.

Redacción que se propone:

«Artículo 36

3. Cuando, exclusivamente se ejerciten acciones para determinar rentas o importes que, de conformidad con esta Ley corresponda abonar al arrendatario, se de-

cidirá en procedimiento verbal, cualquiera que sea la cuantía litigiosa.»

JUSTIFICACION

Por razones de economía procesal.

ENMIENDA NUM. 347

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo artículo 36 bis.

Redacción que se propone:

«Artículo 36 bis. De la condena en costas

El Juez o Tribunal se pronunciará expresamente sobre las costas que se hubieren producido en las Sentencias que pongan fin al Juicio o que resuelvan los recursos formulados frente a las Sentencias dictadas en procesos arrendaticios.

Las costas causadas por cada instancia se impondrán en su totalidad a los litigantes cuyas peticiones hubieren sido totalmente rechazadas, pero si la estimación o desestimación fueren parciales cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.»

JUSTIFICACION

Establecer los criterios para determinar las costas en los procesos dimanantes de la futura Ley de Arrendamientos Urbanos.

ENMIENDA NUM. 348

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 2 del artículo 37.

Redacción que se propone:

«Artículo 37

2. El arrendador .../... pago o por extinción del plazo del arriendo, podrá ejercer .../... del juicio de menor cuantía, cualquiera que sea la cuantía litigiosa.»

JUSTIFICACION

Establecer la acumulación de acciones también en este caso, y dotar de mayores garantías al procedimiento.

ENMIENDA NUM. 349

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de suprimir el texto «como cantidades asimiladas a la renta» en el apartado 4 de la Disposición Adicional Primera.

JUSTIFICACION

El concepto de cantidad asimilada a la renta es de difícil interpretación.

ENMIENDA NUM. 350

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir un texto en el apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Segunda

1. El artículo 2 .../... cesiones y subrogaciones de los mismos por un período de cuatro años.»

JUSTIFICACION

En coherencia con el período mínimo legal de arrendamiento de viviendas.

ENMIENDA NUM. 351

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir un nuevo apartado 3 en la Disposición Adicional Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Segunda

3. Se añade un segundo párrafo al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, con la siguiente redacción: "Asimismo serán inscribibles los contratos a que se refiere el número 5.º del artículo 2 celebrados por un período superior a cuatro años".»

JUSTIFICACION

En coherencia con los cuatro años mínimos de duración de un contrato.

ENMIENDA NUM. 352

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir un nuevo apartado 4 en la Disposición Adicional Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Segunda

4. Se añade un nuevo párrafo en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, con la siguiente redacción: "Las inscripciones de arrendamientos se cancelarán de oficio

una vez transcurrido el vencimiento del plazo de duración estipulado en el contrato".»

JUSTIFICACION

Facilitar el tráfico inmobiliario.

ENMIENDA NUM. 353

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir un texto en la Disposición Adicional Cuarta.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Cuarta

Las personas que .../... Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, así como los inquilinos afectados por la denegación de prórroga del Capítulo VIII del referido texto refundido, serán sujetos preferentes de los programas de ayudas públicas...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Ampliar los beneficios al colectivo a que se refiere la presente disposición.

ENMIENDA NUM. 354

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el artículo 1.563, 1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil que hace referencia la Disposición Adicional Quinta, apartado Uno.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Quinta

Uno. El artículo 1.563 .../...

1.º El desahucio por .../... disposición en el Juzgado o por cualquier modo fehaciente, el importe de las cantidades .../... adeude.

Quedará suspendido el juicio de desahucio si la Administración competente notifica al Juzgado su intención de atender al pago de las cantidades que hayan generado la acción de desahucio. Transcurrido un mes, desde la notificación sin que se hayan consignado dichas cantidades y las que hayan ido venciendo, se levantará la suspensión y el juicio seguirá su curso.»

JUSTIFICACION

Posibilitar la consignación por cualquier modo fehaciente, y facilitar la enervación cuando la Administración asuma la deuda por imposibilidad económica del arrendatario.

ENMIENDA NUM. 355

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir un nuevo párrafo en el artículo 1.563, 2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil a que hace referencia la Disposición Adicional Quinta, apartado Uno.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Quinta

Uno. El artículo 1.563 .../...

2.º Esta enervación .../... dicha, presentación.

En los supuestos en que el demandado no hubiere comparecido en el juicio, tendrá derecho, en cualquier caso, a una segunda enervación si antes del día señalado para el lanzamiento consigna o pone a disposición del arrendador las cantidades adeudadas y el equivalente a tres meses de renta no vencida o la que faltase por vencer hasta el término del período contractual. En este caso, la renta adelantada se computará por los respectivos vencimientos. Cuando se reanude la obligación normal de pago deberá abonar, en su caso, los incrementos de actualización que se hubieren producido durante esté último tiempo.

El arrendatario no podrá hacer uso de este derecho si en el momento de presentarse la demanda de desa-

hucio adeudare un período equivalente a más de tres mensualidades de renta.»

JUSTIFICACION

Conceder una enervación extraordinaria, por una sola vez, que garantice al arrendador el cumplimiento de los tres meses próximos, como mínimo.

ENMIENDA NUM. 356

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir un nuevo epígrafe 3.º en el artículo 1.563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a que hace referencia el apartado Uno de la Disposición Adicional Quinta.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Quinta

Uno. El artículo .../... dicha presentación:

3.º En todo caso, deberán indicarse en el escrito de interposición de la demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación. Cuando ésta proceda, el Juzgado indicará en la citación el deber de pagar o de consignar el importe antes de la celebración del juicio.»

JUSTIFICACION

Asegurar que el demandado tenga conocimiento de la posibilidad de enervación, y el momento en que ésta proceda.

ENMIENDA NUM. 357

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamien-

tos Urbanos, a los efectos de modificar el segundo párrafo del artículo 1.567 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a que se refiere el apartado Dos de la Disposición Adicional Quinta.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Quinta

Dos. Los artículos .../... siguiente:

Artículo 1.567: Si el arrendatario .../... dejare aquél de pagar las rentas que venzan o las que deba adelantar

Sin embargo, el arrendatario podrá cauterlarmente adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarán a la liquidación una vez firme la sentencia. En todo caso, el abono de dichos importes no se entenderá novación contractual.»

JUSTIFICACION

Agilizar los mecanismos procesales correspondientes al juicio de desahucio.

ENMIENDA NUM. 358

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir un nuevo apartado Cuatro en la Disposición Adicional Quinta.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Quinta

Cuatro. Se añade a la Ley de Enjuiciamiento Civil un nuevo artículo 1.572, bis, con el siguiente redactado:

Artículo 1572 bis: Si el demandado que hubiere efectuado el pago o consignación prevista, no estuviere conforme con la cantidad en cuya falta de pago se sustente la demanda, podrá exigir que se celebre el juicio a los solos efectos de determinar el importe debido, pudiéndose proponer y practicar en el mismo toda clase de pruebas.»

JUSTIFICACION

Por razones de economía procesal.

ENMIENDA NUM. 359

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir un nuevo apartado Cinco en la Disposición Adicional Quinta.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Quinta

Cinco. Se añade un nuevo artículo 1.572 (ter) en la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuya redacción es la siguiente:

Artículo 1.572 (ter): Se procederá al lanzamiento dentro del plazo fijado, sin prórroga alguna. Sin embargo, en el caso que el Juez considere que, de llevarse a cabo el lanzamiento, se puede producir una grave extorsión social, laboral o económica, podrá suspender el acto. En este caso, deberá notificar a la autoridad competente en la materia las circunstancias apreciadas para que ésta tome las medidas oportunas y señalará dentro de los treinta días siguientes una nueva diligencia de lanzamiento que tendrá carácter definitivo e improrrogable.»

JUSTIFICACION

Establecer la intervención de la Autoridad administrativa competente para solucionar las graves situaciones que pueden producirse cuando se proceda al lanzamiento y, a la vez, garantizar el cumplimiento del mismo.

ENMIENDA NUM. 360

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir un nuevo apartado Seis en la Disposición Adicional Quinta.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Quinta

Seis. Se añade un nuevo apartado quinto al artículo 1.687 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuya redacción es la siguiente:

5º Las sentencias dictadas por la Audiencia Provincial no susceptibles de casación podrán ser recurridas mediante recurso extraordinario de casación ante la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia correspondiente, a los efectos de unificar doctrina.

A tal efecto, serán de aplicación los trámites y plazos establecidos para el recurso de casación ordinario pero debiendo declarar la inadmisión del mismo cuando, sobre idéntico tema, se hubiese pronunciado el Tribunal en los últimos tres años.

El escrito de interposición del recurso deberá contener una relación precisa y circunstanciada de la contradicción alegada, con aportación certificada de la sentencia o sentencias contrarias y con fundamento para la infracción legal cometida en la sentencia impugnada, así como el quebrantamiento producido en la unificación de la interpretación del derecho y la formación de la jurisprudencia. La no aportación de la sentencia, o sentencias contrarias, deberá subsanarse en el plazo de diez días, a menos que la parte acredite haberla solicitado en el tiempo oportuno y no habersele extendido, en cuyo caso, la Sala la reclamará de oficio.»

JUSTIFICACION

Atendido que, de hecho, existen diferentes criterios sobre los mismos temas arrendaticios en las distintas Audiencias Provinciales, es necesaria una unificación de doctrina con objeto de ahorrar la formulación de muchos recursos.

Por otro lado, el artículo 102 modificado de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa ya prevé este tipo de recursos.

ENMIENDA NUM. 361

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir una nueva Disposición Adicional.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional (Nueva)

Regulación especial del desahucio

El actor redactará la demanda con sujeción a lo previsto en el artículo 720 de la Ley de Enjuiciamiento Civil acompañando, si existiere, el contrato o copia del mismo. Asimismo, manifestará si a su criterio procede o no la enervación.

Admitida la demanda, el Juez convocará a las partes a juicio verbal que se celebrará conforme a lo previsto en los artículos 1.579 y 1.580 y en la misma Providencia indicará que, en el supuesto de interesar al demandado enervar la acción y la enervación fuese procedente, deberá antes de la celebración del juicio pagar al actor o poner a disposición del Juzgado o, por otro modo fehaciente, el importe de las cantidades en cuya inefectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante adeude.

Si el demandado no compareciese al juicio o de hacerlo reconociese los hechos o se allanase, se dictará sentencia inmediatamente dando lugar al desahucio. En otro caso, se celebrará juicio conforme lo prevenido en dichos artículos, dictándose la Sentencia dentro de los tres días siguientes al de la terminación del juicio verbal.

Si no hubiese comparecido a juicio el demandado, las notificaciones se efectuarán en estrados.

No se aplicarán a este tipo de desahucios las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil que estén en contradicción con la tramitación aquí prevista.»

JUSTIFICACION

Establecer un procedimiento rápido, evitando actuaciones y notificaciones innecesarias que hacen lento el proceso y extremar las garantías procesales a favor del demandado.

ENMIENDA NUM. 362

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir una nueva Disposición Adicional.

Redacción que se propone:

Disposición Adicional (Nueva)

«Con efectos a partir del 1 de enero de 1995 se considerarán gastos deducibles, a los que se refiere el artículo 35, letra A, de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, para la determinación del rendimiento neto derivado del arrendamiento de bienes inmuebles o de derechos reales que recaigan sobre los mismos, a los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de tales bienes o derechos y demás gastos de financiación, con un máximo de 800.000 pesetas anuales.»

JUSTIFICACION

En la actualidad, las personas físicas que alquilan una vivienda de su propiedad adquirida o remodelada con la ayuda de créditos sólo pueden deducirse como gastos los intereses pagados hasta el límite que les permita la obtención de un rendimiento cero. Esta situación es discriminatoria en relación a las empresas que efectúan inversiones en la adquisición de viviendas para alquilar, las cuales siempre pueden deducirse la totalidad de los intereses pagados, con independencia de presentar resultados negativos.

El límite actual de deducciones establecido para las personas físicas tampoco tiene sentido desde una perspectiva mercantil en la que se pretende incentivar el alquiler de viviendas. En este sentido, la propuesta presentada no pretende aplicar deducciones a la inversión, pero sí que debe aceptarse la deducción de los intereses como gasto necesario para la obtención de los ingresos derivados del alquiler.

En lo que se refiere al límite propuesto de 800.000 pesetas de deducción máxima por intereses, se trata de equipararlo al límite vigente para la deducción de intereses en la adquisición de la vivienda habitual.

ENMIENDA NUM. 363

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir una nueva Disposición Adicional.

Redacción que se propone:

Disposición Adicional (Nueva)

«Con efectos a partir del día 1 de enero de 1995, el artículo 91.Dos,1,11.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, quedará redactado como sigue:

“11.º Las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial, cuando las entregas se efectúen por los promotores de las mismas”.»

JUSTIFICACION

Se propone la aplicación del IVA superreducido del 3% a la totalidad de viviendas de protección oficial —y no sólo a las de régimen especial—, ya que éste es un bien de consumo de primera necesidad.

ENMIENDA NUM. 364

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos urbanos, a los efectos de añadir una nueva Disposición Adicional.

Redacción que se propone:

Disposición Adicional (Nueva)

1. Con efectos a partir del día 1 de enero de 1995 al apartado tres, letra a) del artículo 78 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas queda redactado como sigue:

«a) Deducción por alquiler

El 15 por ciento, con un máximo de 150.000 pesetas anuales, de las cantidades satisfechas en el período impositivo por alquiler de la vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que concurren los siguientes requisitos:

— Que la base imponible del sujeto pasivo no sea superior a tres millones y medio de pesetas anuales.

— Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por ciento de los rendimientos netos del sujeto pasivo.»

2. Con efectos a partir del día 1 de enero de 1995, el apartado Dos del artículo 92 de la Ley 18/1991, de 6

de junio del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas queda redactado como sigue:

«Dos. El límite de base imponible a que se refiere la letra a) del apartado tres del artículo 78 será de cinco millones de pesetas anuales.»

JUSTIFICACION

Incrementar a 150.000 pesetas la cuantía de los incentivos fiscales al arrendamiento de la vivienda habitual, así como los límites de percepción de renta que permiten aplicarse la deducción a un máximo de 3,5 millones de pesetas en declaraciones individuales (hoy 3 millones de pesetas) y 5 millones de pesetas en declaraciones conjuntas (hoy 4,5 millones de pesetas). Cabe destacar que la deducción máxima aplicable de 150.000 pesetas sigue siendo muy inferior a la que se aplica como deducción por la adquisición de la vivienda habitual.

ENMIENDA NUM. 365

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Primera

1. Los contratos de arrendamiento .../... prevista en el artículo 1.566 del Código Civil lo será por el plazo establecido en el artículo 10 de la presente Ley y serán aplicables...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Por razones de coherencia del texto legislativo, toda vez que la remisión debe efectuarse al artículo 10 del Proyecto de Ley, el cual, regula la Prórroga del Contrato.

ENMIENDA NUM. 366

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de suprimir el apartado 3 de la Disposición Transitoria Primera.

JUSTIFICACION

Evitar la exclusión que efectúa el Proyecto de Ley, a los efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, para los contratos de arrendamiento celebrados al amparo de los regímenes de Protección Oficial, toda vez que en relación a su duración, subrogaciones, etcétera se regulan por lo establecido en las viviendas libres.

ENMIENDA NUM. 367

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 1 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 o después de esa fecha siempre que de forma expresa conste su sujeción a prórroga forzosa y que subsistan en la fecha...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Para evitar confusiones y dudas sobre la voluntad tácita o expresa de sujeción a la prórroga forzosa, que ha creado jurisprudencia contradictoria.

ENMIENDA NUM. 368

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos adicionar un texto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.»

JUSTIFICACION

Debe decir «Texto Refundido», en coherencia con el resto de los apartados de la Disposición Transitoria que se enmiendan.

ENMIENDA NUM. 369

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos urbanos, a los efectos de modificar el apartado 4 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

4. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, la subrogación a que se refiere al artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar en los siguientes supuestos:

— A favor del cónyuge del arrendatario no separado, legalmente o de hecho, o de la persona que hubiera venido conviviendo de modo marital y estable con él durante, al menos, los dos años anteriores.

— En defecto del anterior, a favor de los hijos del

arrendatario que, en la fecha de su fallecimiento, conviviesen con él y hubiesen convivido con el mismo, como mínimo, los 10 años anteriores a su fallecimiento, o tuvieren menos de 25 años de edad, o estuvieren afectados por una minusvalía igual o superior al 65%.

— En defecto de los anteriores, los ascendientes siempre que estuvieren a su cargo y hubieren convivido con el arrendatario, como mínimo, durante los 5 años anteriores a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá definitivamente al fallecimiento del cónyuge, de los ascendientes o de los hijos afectados por una minusvalía igual o superior al 65%, que se hubieren subrogado en la posición del arrendatario. No obstante, el contrato se extinguirá a los dos años si se hubieren subrogado los hijos que, sin estar afectados por una minusvalía igual o superior al 65%, tuvieren más de 25 años. Asimismo, si el subrogado fuere un hijo menor de 25 años el contrato se extinguirá cuando alcance dicha edad o a los dos años desde el inicio de la subrogación.

Podrá tener lugar una segunda subrogación cuando el primer subrogado fuere el cónyuge y, al tiempo de su fallecimiento, hubieren hijos del arrendatario que conviviesen con él, siempre que se den los mismos requisitos establecidos para la primera subrogación, en cuyo caso, el contrato se extinguirá a los dos años. No obstante, cuando los hijos estuvieren afectados por una minusvalía igual o superior al 65% el contrato se extinguirá cuando éstos fallezcan. Si los hijos fueren menores de 25 años el contrato se extinguirá cuando alcancen dicha edad o a los dos años desde el inicio de la subrogación.»

JUSTIFICACION

Mejorar la redacción del precepto que se enmienda y exigir un mayor número de años de convivencia para que pueda darse la subrogación.

ENMIENDA NUM. 370

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos urbanos, a los efectos de modificar el apartado 5 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

5. Cuando antes de la entrada en vigor de la presente Ley, y a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese producido una subrogación en la posición del inquilino, cuando fallezca el que se hubiese subrogado podrá realizarse una segunda subrogación a favor de su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o de la persona que hubiere venido conviviendo de modo marital y estable con él durante al menos, dos años, o en su defecto, a favor de los hijos del arrendatario subrogado que habitasen la vivienda arrendada y hubiesen convivido con el mismo, como mínimo, los 10 años anteriores a su fallecimiento, o tuviesen menos de 25 años de edad, o estuviesen afectados por una minusvalía igual o superior al 65%.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del segundo subrogado, salvo en los siguientes supuestos:

— Cuando el hijo tuviere más de 25 años, en cuyo caso se extinguirá a los dos años.

— Cuando el hijo fuere menor de 25 años, en cuyo caso se extinguirá cuando alcance dicha edad o a los dos años desde el inicio de la subrogación.

No se autorizarán ulteriores subrogaciones.»

JUSTIFICACION

Mejorar la redacción del precepto que se enmienda, exigir un mayor número de años de convivencia para que pueda darse la subrogación y evitar que la cesión de la vivienda no tenga limitaciones a los efectos de posteriores subrogaciones.

ENMIENDA NUM. 371

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 5 bis) en la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

5 bis). Si existieren varias personas con derecho a subrogarse y a falta de acuerdo unánime, se seguirá el

orden de prelación establecido en el artículo 16.2 de la presente Ley.

En ningún caso, los beneficiarios de una subrogación podrán renunciarla a favor de otro de distinto grado de prelación.»

JUSTIFICACION

Prever una regulación en el supuesto de concurrencia de varias personas que pretenden subrogarse y evitar la renunciabilidad del derecho a la subrogación en fraude de Ley.

ENMIENDA NUM. 372

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos urbanos, a los efectos de adicionar un texto en el apartado 7 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

7. Durante los 10 años siguientes .../... se hubiera producido a favor de hijos mayores de 65 años o mayores de 60 años que hubieren sido objeto de jubilación anticipada, el contrato se extinguirá...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Evitar las desventajas o inconvenientes que pueden sufrir el colectivo de jubilados antes de cumplir la edad de 65 años y que a tenor de lo dispuesto en el proyecto de Ley, verían extinguidos sus contratos de arrendamiento.

ENMIENDA NUM. 373

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos

tos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 8 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

8. Corresponde .../... en los apartados 4 y 5 de esta Disposición probar...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Corrección de la remisión errónea toda vez que, el apartado 6 no contempla ninguna subrogación.

ENMIENDA NUM. 374

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos urbanos, a los efectos de suprimir el texto «y hasta que se produzca la extinción del contrato» en el primer párrafo del apartado 9 de la Disposición Transitoria Segunda.

JUSTIFICACION

De la redacción del proyecto parece deducirse que el precepto sólo será de aplicación a los supuestos en que el arrendatario no acepte la actualización de renta.

ENMIENDA NUM. 375

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 9 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

9. Para las anualidades .../... siguientes derechos:

— En el Impuesto .../... Físicas.

— Podrá exigir .../... Impuesto sobre Bienes Inmuebles o el que le pudiere sustituir y que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá de acuerdo con los coeficientes de participación a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal o, en su defecto, en proporción a la superficie útil de cada vivienda.

— Podrá repercutir .../... reglas siguientes:

- Que la conservación haya sido solicitada por el arrendatario, que se decida por el arrendador en supuestos de urgente necesidad de las obras o acordaba por resolución judicial o administrativa firme.

En caso .../... Propiedad Horizontal o, de no hallarse la finca dividida horizontalmente, por los que representen la mayoría de la superficie.

- Del capital invertido .../... por el propietario.

- La cantidad resultante .../... finca arrendada.

- El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10% de la cantidad referida en el apartado anterior incrementada, con el interés legal del dinero, durante diez años.

- La cantidad anual pagada .../... cinco veces su renta vigente más las cantidades asimiladas a la misma, o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en cómputo anual.

— Podrá repercutir...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Concretar el procedimiento de repercusión de las obras de conservación.

ENMIENDA NUM. 376

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 9 bis) en la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

9 bis) Las obras de conservación y mejora a que se refieren los artículos 108 y 112 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se repercutirán con arreglo a los criterios de la Ley de Propiedad Horizontal o en su defecto, en función de la superficie de cada finca arrendada.»

JUSTIFICACION

Prever la repercusión de este tipo de obras en las rentas de los contratos de arrendamiento de vivienda.

ENMIENDA NUM. 377

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar una palabra en el último párrafo del apartado 9 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

— podrá repercutir .../... voluntad de pacto, algunos de estos gastos sean...» (resto igual).

JUSTIFICACION

En algunos contratos se ha pactado solamente la repercusión de los gastos de servicios y suministros, puesto que el concepto de gastos de comunidad es mucho más amplio que el anterior.

ENMIENDA NUM. 378

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un texto en la

regla 1.^a del apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

10. A partir de la entrada en vigor .../...

1.^a La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener con la renta actualizada la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Índice correspondiente al mes anterior a la fecha de cada actualización.

Cuando se ignore la fecha del contrato, se tomará como renta inicial la primera conocida, y como índice el que corresponda a la fecha más antigua en que pueda acreditarse la ocupación de la vivienda por el arrendatario o, en caso de ulteriores subrogaciones, por el primer subrogante.

En los contratos celebrados con anterioridad a 1936 se tomará como renta inicial la que se abonase en dicho año y como índice el correspondiente a dicho año.»

JUSTIFICACION

De acuerdo con el principio de recuperar la inflación no repercutida, hay que partir de la fecha del contrato, prescindiendo, en su caso, de la revalorización hecha en la LAU de 1964.

ENMIENDA NUM. 379

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de suprimir: «y suministros» y desde: «salvo ...», hasta: «... unitarios» en la regla 4.^a del apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda.

JUSTIFICACION

Excluir suministros del cómputo de la renta actualizada.

ENMIENDA NUM. 380

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar la regla 6.^a del apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

10. A partir de la entrada .../...

6.^a No procederá la actualización .../... a la recepción del requerimiento de éste.

Los contratos de arrendamientos .../... quedarán extinguidos en un plazo de cinco años, que se contarán desde la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.»

JUSTIFICACION

En coherencia con la propuesta de creación de un nuevo apartado 7.^o bis).

ENMIENDA NUM. 381

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos urbanos, a los efectos de modificar la regla 7.^a del apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

10. A partir de la entrada .../...

7.^a Cuando la suma del importe íntegro de los rendimientos anuales de todas las personas que componen la unidad familiar del arrendatario o que, aun no perteneciendo a dicha unidad familiar convivan en dicha

vivienda, no supere 3 veces y media el Salario Mínimo Interprofesional, no procederá la revisión de renta prevista en este apartado.

Al efecto se considerarán los rendimientos anuales que resulten de la última declaración presentada o que hubiera debido presentarse, del IRPF, al tiempo que debiera producirse la primera revisión de la renta según lo dispuesto en la regla 1.^a, circunstancia que deberá acreditarse mediante la exhibición de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a las personas citadas o mediante certificación de la Delegación de Hacienda correspondiente.

Cuando el arrendatario no acredite lo contrario, procederá la revisión de renta conforme a lo previsto en la presente regla.»

JUSTIFICACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 382

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar una nueva regla 7.^a bis b) en el apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

10. A partir de la entrada .../...

7.^a bis b) En los supuestos en que no proceda la actualización, la renta que viniese abonando el inquilino incrementada en las cantidades asimiladas a ella, podrá actualizarse anualmente a tenor de la variación experimentada por el Índice General de Precios al Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.»

JUSTIFICACION

Unificar el criterio de actualización a tenor del IPC para todos los supuestos en que no proceda la actualización de la renta.

ENMIENDA NUM. 383

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 10 bis) en la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

10 bis). Alternativamente a lo dispuesto en el apartado 10, cuando la suma de la renta y cantidades asimiladas a la misma que anualmente deba pagar el inquilino, por todos los conceptos al arrendador sea inferior a la renta catastral, entendida ésta como la cantidad equivalente al 4% del valor catastral que aplica anualmente el correspondiente municipio en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el arrendador, además de la aplicación anual de la subida del Índice de Precios al Consumo, podrá aumentar el precio del alquiler en un 20% de la correspondiente renta catastral, hasta que el precio anual del alquiler que deba pagarse alcance el valor de la mencionada renta catastral.

Se considerará al efecto el valor catastral vigente para el año 1995.

En el momento de producirse la primera revisión de renta el arrendador comunicará al inquilino su voluntad de acogerse a la actualización prevista en este número, notificándole el valor catastral del momento y las actualizaciones que en su caso procedan.

La renta resultante no podrá superar el 20% de los rendimientos anuales de las personas que componen la unidad familiar del arrendatario o que, aun no perteneciendo a dicha unidad familiar, convivan en la vivienda.»

JUSTIFICACION

Prever la actualización de la renta para las viviendas que se encuentren en período de prórroga legal y tengan rentas congeladas.

ENMIENDA NUM. 384

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos urbanos, a los efectos de modificar el apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

11. Lo dispuesto en el apartado anterior .../... presente Ley.»

JUSTIFICACION

En coherencia con la enmienda de supresión del apartado 3 de la Disposición Transitoria primera en relación a los arrendamientos de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

ENMIENDA NUM. 385

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de añadir un nuevo apartado 12 en la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

Disposición Transitoria Segunda

12. El arrendador que, como consecuencia de la aplicación de lo establecido en la Regla 7.ª, del apartado 10, no pueda revisar total o parcialmente la renta que percibe del arrendatario, podrá aplicarse una compensación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o en el Impuesto sobre Sociedades por los ingresos que deja de percibir por tener inquilinos a los que no procede efectuar la revisión.

Dicha compensación equivaldrá, para cada vivienda, a la diferencia entre los ingresos que se derivarían de la aplicación de las Reglas 1.ª a 4.ª, de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 10, y la suma de las cantidades que anualmente pague el arrendatario por todos los conceptos.

La compensación será pagada por la Administración del Estado en la forma que se determine reglamentariamente. Los ingresos percibidos por el sujeto pasivo por este concepto tendrán la siguiente consideración:

a) Cuando el arrendador que percibe los ingresos tribute por el Impuesto sobre la Renta de las Personas

Físicas, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital inmobiliario a los que se refiere el artículo 34 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En el caso de que el arrendador no haya percibido la compensación en el momento de efectuar la declaración de renta correspondiente, dicha compensación tendrá la consideración de retención a los efectos de la determinación de la cuota diferencial a la que se refiere el artículo 83 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) Cuando el arrendador que percibe los ingresos tributa por el Impuesto sobre Sociedades, tendrán la consideración de ingresos computables a los que se refiere el artículo 12 de la Ley 61/1978, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

En caso de que el arrendador no haya percibido la compensación en el momento de efectuar la declaración de sociedades correspondiente, dicha compensación tendrá la consideración de retención a los efectos de la aplicación de las deducciones de la cuota a la que se refiere el artículo 24, apartado 6 de la Ley 61/1978, del Impuesto sobre Sociedades.

El conjunto de compensaciones que pueda percibir el arrendador por una o varias viviendas tendrá como límite máximo el equivalente a la cuantía de dos veces el salario mínimo interprofesional correspondiente al ejercicio.

JUSTIFICACION

Asegurar una aplicación homogénea de las disposiciones de esta ley a la totalidad de los inmuebles arrendados, de manera que sea el Estado quien garantice, a cargo de los Presupuestos, la cobertura del incremento de alquileres correspondiente a familias con recursos escasos.

ENMIENDA NUM. 386

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 13 a la Disposición Transitoria Segunda.

«Disposición Transitoria Segunda

13. Se excluyen de los derechos de tanteo y retracto regulados en el capítulo VI del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, los casos de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la fecha de constitución de la comunidad de propietarios.»

JUSTIFICACION

Delimitar los supuestos en que podrían operar los derechos de tanteo y retracto.

ENMIENDA NUM. 387

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio, los asimilados a ellos y, en general, todos aquellos en los que el arrendatario ejerza exclusivamente una actividad sujeta al Impuesto sobre Actividades Económicas, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 o después de esta fecha siempre que en este segundo caso conste de forma expresa su sujeción a prórroga forzosa, y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos urbanos de 1964, salvo las modificaciones...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Especificar cuáles serán los contratos de arrendamiento de locales de negocio a los efectos de aplicar a los mismos lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NUM. 388**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos urbanos, a los efectos de suprimir desde: «de local de negocio...», hasta: «...y los asimilados» en la regla 1.^a del apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera.

JUSTIFICACION

Concretar qué contratos se someten a estos plazos de extinción.

ENMIENDA NUM. 389**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos urbanos, a los efectos de adicionar una nueva Regla 2.^a en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

2. Los contratos .../...

2.^a Los arrendamientos de local de negocio en que se ejerza una actividad incluida en la Agrupación 15 de la División 1 y en las Agrupaciones 81, 82 y 83 de la División 8 de la Sección 1.^a de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, en 5 años.»

JUSTIFICACION

Establecer un plazo de extinción más corto para aquellos locales de negocio cuyos titulares del arrendamiento sean empresas de producción de transporte y distribución de energía, Instituciones Financieras, Aseguradoras, Entidades Auxiliares Financieras y de Seguros e Inmobiliarias.

ENMIENDA NUM. 390**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos urbanos, a los efectos de adicionar una nueva regla 3.^a en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

2. Los contratos .../... reglas siguientes:

3.^a Los arrendamientos cuyo titular sea una persona jurídica en la que concurren, al menos, tres de las siguientes circunstancias:

— Que el total de las partidas del activo supere los 230 millones de pesetas.

— Que el importe neto de su cifra anual de negocios sea superior a 480 millones de pesetas.

— Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio sea superior a cincuenta trabajadores.

— Que sea titular de más de 5 contratos de arrendamiento de local de negocio.

a) Los celebrados antes del 12 de mayo de 1956 .../... en 14 años.

b) Los celebrados entre el 12 de mayo de 1956 y el 1 de enero de 1970 .../... en 15 años.

c) Los celebrados a partir del 1 de enero de 1970 .../... en 16 años.»

JUSTIFICACION

Delimitar el ámbito de aplicación del precepto.

ENMIENDA NUM. 391**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamien-

tos Urbanos, a los efectos de modificar la regla 4.^a del apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

2. Los contratos .../...

4.^a Quedarán excluidos de lo dispuesto en las reglas anteriores los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados después del 9 de mayo de 1985 en que conste de forma expresa su sujeción a la prórroga legal, así como los arrendamientos de locales de negocio que se utilicen como oficinas de farmacia y que, a la entrada en vigor de la presente Ley, se encuentren en situación de prórroga legal.»

JUSTIFICACION

Después del 9 de mayo de 1985, la prórroga forzosa tenía carácter potestativo.

Las oficinas de farmacia son establecimientos sanitarios que prestan un servicio público fundamental, según viene establecido en la Ley General de Sanidad, y están sometidas, por la Ley del Medicamento 25/90 y el Real Decreto 909/78, a una planificación en orden a garantizar el derecho de todos los usuarios a la asistencia farmacéutica. Por tanto, no puede imponerse la extinción en estos supuestos.

ENMIENDA NUM. 392

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar una nueva regla 5.^a, en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

2. Los contratos .../...

5.^a Durante los tres años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, el arrendatario podrá someterse a la resolución del Tribunal que se designará al efecto en

cada capital de provincia, con el fin de determinar, previa audiencia del arrendador, la renta de mercado correspondiente al local de negocio.

Dicho sometimiento conllevará la inaplicación de los períodos de extinción establecidos en las reglas anteriores.

Mientras no se dicte dicha resolución, serán de aplicación las restantes normas de esta disposición transitoria relativas a la actualización de la renta. A la nueva renta, le será de aplicación lo dispuesto en la regla 5.^a del apartado 4.»

JUSTIFICACION

Prever el mantenimiento de la prórroga forzosa, bajo la condición de que se paguen precios de mercado.

ENMIENDA NUM. 393

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 3 bis) en la Disposición Transitoria Tercera.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

3 bis) Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta Ley, y hasta que se produzca la extinción del contrato, el arrendador tendrá los siguientes derechos:

— En el Impuesto sobre el Patrimonio de las personas físicas, el valor del inmueble arrendado se determinará por capitalización al 4% de la renta pagada, siempre que el resultado sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas de valoración de bienes inmuebles previstas en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio de las Personas Físicas.

— Podrá exigir el arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado.»

JUSTIFICACION

Concretar los derechos del arrendador de locales de negocio.

ENMIENDA NUM. 394**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar la regla 1.ª del apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

4. A partir de la entrada en vigor .../...

1.ª La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener con la renta actualizada la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Índice correspondiente al mes anterior a la fecha de cada actualización.

Cuando se ignore la fecha del contrato, se tomará como renta inicial la primera conocida, y como índice el que corresponda a la fecha más antigua en que pueda acreditarse la ocupación del local por el arrendatario o, en caso de ulteriores subrogaciones, por el primer subrogante.

En los contratos celebrados con anterioridad a 1936 se tomará como renta inicial la que se abonase en dicho año y como índice el correspondiente a dicho año.»

JUSTIFICACION

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NUM. 395**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de suprimir desde: «así como todas...», hasta: «... precios unitarios» en la regla 4.ª del apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera.

JUSTIFICACION

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NUM. 396**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de suprimir el apartado 5 de la Disposición Transitoria Tercera.

JUSTIFICACION

Unificar los plazos y porcentajes de revisión de la renta para los locales de negocio.

ENMIENDA NUM. 397**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el apartado 1 de la Disposición Transitoria Cuarta.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Cuarta

1. Los contratos asimilados al inquilinato a que se refiere el artículo 4.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, celebrados antes del 9 de mayo de 1985, .../... sobre el contrato de inquilinato de dicha Ley, salvo las modificaciones...» (resto igual).

JUSTIFICACION

Concretar el ámbito de aplicación de la disposición que se enmienda.

ENMIENDA NUM. 398

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un texto al final de la Disposición Transitoria Quinta.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Quinta

Los procesos judiciales .../... de la presente Ley.

Para la determinación de la condena en costas causadas en los procesos judiciales que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, independientemente de la fecha de celebración del contrato se estará, en todo caso, a lo previsto en el artículo 36 bis) de la presente Ley.»

JUSTIFICACION

Unificar los criterios para la condena en costas establecidos en la enmienda de adición de un nuevo artículo 36 bis para todos los procesos arrendaticios.

ENMIENDA NUM. 399

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de modificar el primer párrafo de la Disposición Derogatoria Unica.

Redacción que se propone:

«Disposición Derogatoria Unica

Quedan derogados .../... Urbanos, los artículos 8 y 9 del Real Decreto-Ley...» (Resto igual.)

JUSTIFICACION

Evitar la disfuncionalidad jurídica que se produciría al regular el artículo 28 como causa de resolución del contrato, el cambio de destino de la vivienda.

ENMIENDA NUM. 400

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar un texto al final de las Disposiciones Derogatorias.

Redacción que se propone:

«Disposiciones Derogatorias

Unica. Quedan derogados .../... de la presente Ley. Asimismo quedan derogados los artículos 1.578 y 1.581 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

JUSTIFICACION

Por las razones expuestas anteriormente deberían quedar sin efecto estos artículos.

ENMIENDA NUM. 401

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar una Disposición Final Tercera.

Redacción que se propone:

«Disposición Final Tercera (Nueva)

El Gobierno, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley, aprobará un Proyecto de Ley de reforma de las disposiciones del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, que siguen siendo transitoriamente de aplicación para aquellos contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, con la finalidad de adaptarlas a la presente Ley.»

JUSTIFICACION

Prever una reforma del actual régimen transitorio, con la finalidad de conseguir una mejor adaptación y armonización, con la nueva Ley, en aquellos aspectos en que, tras un año de aplicación se considere deban ser reformados.

ENMIENDA NUM. 402

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar una nueva Disposición Final Cuarta.

Redacción que se propone:

«Disposición Final Cuarta (Nueva)

El Gobierno, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente Ley, publicará en el Boletín Oficial del Estado una relación de los Indices de Precios al Consumo o equivalentes desde el año 1936 a 1993.»

JUSTIFICACION

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NUM. 403

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, a los efectos de adicionar una nueva Disposición Final Quinta.

Redacción que se propone:

«Disposición Final Quinta (Nueva)

El Gobierno en el plazo de 6 meses desde la aprobación de esta Ley, aprobará un reglamento en el que se

regulará la composición y el funcionamiento del Tribunal que se refiere la Regla 5ª del apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera.»

JUSTIFICACION

En coherencia con la enmienda de adición de una nueva Regla 5ª en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera.

Lorenzo Olarte Cullen, Portavoz del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta las siguientes enmiendas al proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

Madrid, 13 de junio de 1994.—El Portavoz del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria, **Lorenzo Olarte Cullen.**

ENMIENDA NUM. 404

PRIMER FIRMANTE:
Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 1

A la Exposición de Motivos, punto 4, primer párrafo

De modificación.
Texto propuesto:

En el primer párrafo del punto 4 se habla de la competencia «funcional». Se propone sustituir este vocablo por: «territorial».

JUSTIFICACION

Realmente se trata técnicamente más que un supuesto de competencia «funcional» un caso de competencia territorial.

ENMIENDA NUM. 405

PRIMER FIRMANTE:
Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 2

A la Exposición de Motivos, punto 4, segundo párrafo

De modificación.
Texto propuesto:

Añadir al párrafo primero, después de una coma, tras su actual punto y aparte: «... distinto, lo que no obsta, como se establece en la presente Ley, para permitir que las partes puedan dirimir su controversia, sometiéndose al laudo arbitral, lo que constituye una innovación de la misma y que anteriormente no cabía en virtud de lo que estableció la jurisprudencia».

JUSTIFICACION

Con independencia de que parece mejor añadir el actual párrafo inmediatamente a continuación del precedente, en una Exposición de Motivos que se expresa con anterioridad al texto normativo, no puede «recordarse» lo que venga «a posteriori».

ENMIENDA NUM. 406

PRIMER FIRMANTE:
Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 3

A la Exposición de Motivos, punto 4, tercer párrafo

De modificación.

Texto propuesto:

«Los procesos arrendaticios se tramitarán por las normas correspondientes al llamado juicio de cognición, salvo los supuestos en que, como pasa por la falta de pago de la renta o expiración del término contractual, se aplicarán las normas correspondientes al desahucio, regulándose además los casos concretos...» (igual).

JUSTIFICACION

Mejor redacción, eliminándose el inadecuado vocablo «defiere», cuyo significado según el Diccionario de la Real Academia no permite su utilización en el sentido que le da el Proyecto.

ENMIENDA NUM. 407

PRIMER FIRMANTE:
Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 4

Artículo 2.2

De modificación.

Texto propuesto:

«Constituirá objeto del contrato no sólo la vivienda en sí, sino lo que constituyan servicios o espacios accesorios a la misma, como el mobiliario, los trasteros, plazas de garaje, azotea y cualesquiera otras superficies cedidas, como accesorios de la finca, por el arrendador.»

JUSTIFICACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 408

PRIMER FIRMANTE:
Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 5

Artículo 3, apartado 1

De supresión.

JUSTIFICACION

Es innecesario por la lógica y por coherencia con nuestra enmienda siguiente.

ENMIENDA NUM. 409

PRIMER FIRMANTE:
Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 6

Artículo 3, punto 2

De modificación.

Texto propuesto:

«Constituyen también objeto de la presente ley los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, los que tengan como finalidad el ejercicio de una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural y otros similares cuyo destino primordial no sea el previsto en el artículo anterior.»

JUSTIFICACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 410

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 7

Artículo 4, apartado a)

De modificación.

Texto propuesto:

Colocar la palabra «funcionarios» en primer lugar, es decir, antes que «porteros» y las siguientes:

«El uso de viviendas asignadas por razón del cargo que desempeñen o servicio que presten a los funcionarios, militares, empleados y asalariados, que se registrarán por el Código Civil o, en su caso, por lo dispuesto en su legislación específica.»

JUSTIFICACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 411

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 8

Artículo 4, apartado b)

De supresión.

JUSTIFICACION

Por coherencia con la enmienda precedente.

ENMIENDA NUM. 412

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 9

Artículo 5

De supresión.

JUSTIFICACION

Dicho artículo contiene una norma que parece ociosa, habida cuenta de que la Ley de Arrendamientos Urbanos, por su propia naturaleza de «especial» tiene que considerarse «derecho necesario» o «imperativo», siempre que de sus propias normas no se deduzca la posibilidad de libre disposición de las partes.

ENMIENDA NUM. 413

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 10

Artículo 6

De supresión.

JUSTIFICACION

Su literalidad es una especie de demagogia jurídica al incluir, como si fuera una novedad, principios elementales reconocidos, sin discusión por la Jurisprudencia y doctrina prácticamente de todos los tiempos, recogidos además en los artículos 6 y 7 del Código Civil y, por tanto, en su Título Preliminar.

ENMIENDA NUM. 414

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 11

Artículo 7

De supresión.

JUSTIFICACION

El contenido de dicho artículo, cuyo enunciado es ya de suyo absolutamente forzado, parece absolutamente heterodoxo dentro de un capítulo dedicado a las «Normas Generales».

La posibilidad legal que establece si el arrendatario no ocupa la vivienda, parece que puede ser una puerta abierta al fraude, perdiéndose la cohesión interna de una ley con amplio contenido social, propiciándose el caso de que una misma persona otorgue dos contratos de arrendamiento de vivienda. En cualquier caso su ubicación correcta debería ser dentro del artículo 28, como apartado 4 del mismo, según la literalidad que luego, al formular la correspondiente enmienda a dicho artículo propondremos.

ENMIENDA NUM. 415

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 12

Artículo 8.1

De supresión.

JUSTIFICACION

Con independencia de la defectuosa redacción, por razones de técnica jurídica elemental, al hablar de la cesión del contrato, la ubicación de la prohibición que se contiene y sus consecuencias, debe hacerse, como por otra parte, ya ocurre, entre los casos de resolución que contempla el artículo 28 del Proyecto.

ENMIENDA NUM. 416

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 13

Artículo 8.2

De supresión.

JUSTIFICACION

El subarriendo in consentido, como la cesión in consentida, tienen su tratamiento en el artículo 28, no obstante la cual constituyen figuras con la entidad jurídica correspondiente, como, para ser adecuadamente reguladas en preceptos específicos no inmersos dentro de lo que se califica como «Normas Generales» en el Proyecto. Por ello bajo la rúbrica y contenido de las llamadas «Normas Generales» no debería realizarse la regulación que proponemos suprimir.

ENMIENDA NUM. 417

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 14

Al capítulo I («Normas Generales») con todos sus artículos

De supresión.

Se solicita, por tanto, además de la supresión de los artículos 5, 6, 7 y 8 que ya hemos propuesto, la de todo el capítulo, al quedar vacío de contenido.

ENMIENDA NUM. 418

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 15

Artículo 9

De modificación.

Texto propuesto:

«La duración del arrendamiento será de cuatro años, como mínimo aunque no se hubiere fijado plazo o se hubiere acordado un plazo inferior de duración.»

JUSTIFICACION

Por razones de técnica jurídica.

ENMIENDA NUM. 419

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 16

Artículo 9

De adición.

Texto propuesto:

«En los casos del artículo 22 de la presente Ley, si como consecuencia de las obras el arrendatario hubiere de cesar en el uso y disfrute total o parcial de la vivienda arrendada, el cómputo del plazo se ajustará en la medida correspondiente.»

JUSTIFICACION

Por coherencia con la protección al arrendatario y lo dispuesto al efecto según la filosofía que inspira el artículo 22 del Proyecto de Ley que nos ocupa.

ENMIENDA NUM. 420

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 17

Artículo 10

De modificación.

Texto propuesto:

El mismo del Proyecto sustituyéndose «cuatro años» por «un año».

JUSTIFICACION

Parece extraordinariamente duro que por un descuido del arrendador tenga lugar la tácita reconducción nada menos que por el mismo tiempo de duración del arrendamiento, propiciándose una relación jurídica obligada e indeseada incluso contrariando la vieja doctrina jurisprudencial y científica sobre la tácita reconducción en supuestos de pago de la renta por meses, como será lo usual en los arrendamientos de viviendas.

ENMIENDA NUM. 421

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 18

Artículo 11.1

De modificación.

Texto propuesto:

«Los celebrados por quienes no siendo propietarios del inmueble arrendado, tengan derecho a ceder la posesión arrendaticia del mismo, se extinguirán, cualquiera que fuere el tiempo de duración del contrato, con la extinción del derecho del arrendador.»

JUSTIFICACION

Mejora técnico-jurídica.

ENMIENDA NUM. 422

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 19

Artículo 11.3

De supresión.

JUSTIFICACION

El texto del proyecto es ocioso en razón de constituir mera aplicación o consecuencia de principios elementales del Ordenamiento jurídico que revelan al legislador de una reiteración como la verificada en el texto que pretendemos suprimir.

ENMIENDA NUM. 423

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 20

Artículo 11.4

De supresión.

JUSTIFICACION

Al igual que en el caso anterior, por razones técnico-jurídicas por las que se pretende mejorar el texto del Proyecto y en virtud del viejo principio de «prioridad» que rige en el Derecho Civil e Hipotecario.

ENMIENDA NUM. 424

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 21

Artículo 12.1

De modificación.
Texto propuesto:

«El arrendatario podrá desistir el contrato, por el mero transcurso de la cuarta parte de la duración del mismo, siempre que notifique fehacientemente su propósito al arrendador con una antelación mínima de cuatro meses, e indemnizándolo con una mensualidad de renta en vigor por cada año que reste.»

JUSTIFICACION

Para prever equitativamente los supuestos de una duración de arrendamiento pactado superior a los cuatro años, estableciéndose además la necesidad de la notificación «fehaciente» por razones de seguridad jurídica. La utilización del verbo «rescindir» parece mejor, por razones de técnica jurídica.

ENMIENDA NUM. 425

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 22

Artículo 12.2

De supresión.

JUSTIFICACION

Se propone suprimir este apartado 2 del artículo 12 del Proyecto por razones de equidad, porque una cosa

es mantener el carácter tuitivo del arrendatario que preside la presente Ley, cosa que compartimos, y otra, muy diferente es someter al arrendador a las veleidades de un arrendatario. No se entiende en qué pueda consistir la revocación del desistimiento.

ENMIENDA NUM. 426

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 23

Artículo 12.3

De supresión.

JUSTIFICACION

Habida cuenta de la norma general que se contiene en el Derecho Común; según resulta del texto inicial y de nuestra enmienda al mismo, no se ve razón de ser que justifique la norma que tratamos de eliminar, porque establece diferencias entre los contratos sometidos al régimen general y los otros.

ENMIENDA NUM. 427

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 24

Artículo 13, al enunciado

De modificación.
Texto propuesto:

Se propone sustituir la expresión «Desistimiento en caso de matrimonio».

JUSTIFICACION

Con independencia de que no se entiende la razón de ser de que cada artículo tenga que consignar previamente un título, técnica legislativa nada afortunada, en el presente caso se agrava el defecto. Hasta tal punto que incluso bajo este titular se contempla en el apar-

tado 4 la unión de hecho, que por lo tanto no puede denominarse «matrimonio».

ENMIENDA NUM. 428

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 25

Artículo 13.1

De modificación.
 Texto propuesto:

1. Cuando en el documento en que se formalice el contrato de arrendamiento figure el arrendatario como casado se requerirá necesariamente el consentimiento del otro cónyuge para que la rescisión contemplada en el artículo 12 de esta Ley surta los efectos prevenidos en el mismo.»

JUSTIFICACION

Por razones de mejora técnico-jurídica.

ENMIENDA NUM. 429

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 26

Artículo 13.2

De supresión.

JUSTIFICACION

Una cosa es tutelar los intereses del arrendatario y otra muy diferente, imponer al arrendador cargas innecesarias.

ENMIENDA NUM. 430

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 27

Artículo 13

De adición.

Texto propuesto: Se propone añadir un nuevo número 2 con el siguiente texto:

«Si durante la vigencia del contrato el arrendatario contrajese matrimonio, cualquiera de los esposos deberá notificar fehacientemente tal hecho al arrendador, con las circunstancias personales del cónyuge a fin de que éste pueda disfrutar del derecho que se le otorga en los supuestos de desistimiento.»

JUSTIFICACION

Motivos de equidad considerando la mayor facilidad del arrendatario o su cónyuge para notificar al arrendador.

ENMIENDA NUM. 431

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 28

Artículo 13.3

De modificación.
 Texto propuesto:

«Si el arrendatario abandonase la vivienda, su cónyuge o, en su defecto, cualquiera de los familiares relacionados en el artículo 16 de la presente Ley, podrán continuar como arrendatarios en el disfrute de lo arrendado, según los términos pactados, notificando fehacientemente tal hecho e intención al arrendador dentro de un plazo que no podrá exceder de tres meses desde el momento del abandono, y sin perjuicio del derecho del arrendador a la percepción de la renta devengada, según los términos estipulados.»

JUSTIFICACION

Por razones de seguridad y técnico-jurídicas.

ENMIENDA NUM. 432

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 29

Artículo 14.2

De supresión.

JUSTIFICACION

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional viene declarando la nulidad de las resoluciones de contratos de arrendamientos urbanos operadas como consecuencia de actos dispositivos sobre la propiedad de lo arrendado, verificados con posterioridad al arrendamiento, como en el caso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en que el adquirente recibe la propiedad en los casos de enajenación forzosa, en que subsisten, quedando incólumes, los contratos de arrendamiento, sin que se produzca perjuicio para el arrendatario, operando una subrogación del adquirente en la posición del arrendador.

ENMIENDA NUM. 433

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 30

Artículo 15

De modificación.

Texto propuesto:

«De acuerdo con los artículos 990 y 96 del Código Civil, y en el caso de separación judicial, divorcio y nulidad del matrimonio del arrendatario, si el otro cónyuge hubiere de continuar en la posesión de la vivienda, se producirá a su favor la subrogación en el arrendamiento. En tales casos cualquiera de los cónyuges vendrá

obligado a notificar fehacientemente al arrendador la nueva situación haciendo entrega al mismo de testimonio literal de la resolución judicial firme, en la parte que corresponda al disfrute de dicha vivienda.»

JUSTIFICACION

Por mejora técnico-jurídica.

ENMIENDA NUM. 434

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 31

Artículo 16.2

De modificación.

Texto propuesto: Sustituir la palabra: «septuagenarios», por: «jubilados o en edad de jubilación».

JUSTIFICACION

Mejora técnica para atemperar la prioridad paterna a la jubilación que se puede producir, y de hecho se produce en la mayoría de los casos antes de los 70 años.

ENMIENDA NUM. 435

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 32

Artículo 16.2, párrafo segundo

De adición.

Texto propuesto: Añadir en la última línea la palabra «edad» después del adjetivo «mayor» referido al ascendiente.

JUSTIFICACION

Precisión gramatical.

ENMIENDA NUM. 436

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 33

Artículo 16.3

De modificación.

Texto propuesto: Añadir «fehaciente» a la primera palabra «notificación» y el adverbio «fehacientemente» al vocablo «notificándolo». Se suprimen las menciones «por escrito».

JUSTIFICACION

Con la finalidad de establecer la máxima certidumbre y seguridad en las relaciones jurídicas evitando probanzas perturbadoras.

ENMIENDA NUM. 437

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 34

Artículo 16.3, segundo párrafo

De modificación.

Texto propuesto:

«Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión subrogatoria.»

JUSTIFICACION.

Según el texto del proyecto que enmendamos, y en su literalidad existiría una pluralidad de deudores de una sola y única obligación; algo obviamente injusto.

ENMIENDA NUM. 438

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 35

Artículo 17.1

De supresión.

JUSTIFICACION

Reitera la regla común establecida en el artículo 1.255 del Código Civil; lo que técnicamente resulta anómalo.

ENMIENDA NUM. 439

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 36

Artículo 17.2

De supresión.

JUSTIFICACION

Misma justificación que la enmienda anterior.

ENMIENDA NUM. 440

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 37

Artículo 17.3

De supresión.

JUSTIFICACION

Resulta aplicable el precepto general del artículo 1.171 del Código Civil.

ENMIENDA NUM. 441

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 38

Artículo 17.4

De supresión.

JUSTIFICACION

Resulta preferible el actual artículo 1.579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

ENMIENDA NUM. 442

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 39

Artículo 18

De adición.

Texto propuesto:

Se incluirá un nuevo primer apartado en el que se diga:

«Las Partes podrán pactar libremente la actualización de la renta. A falta de pacto expreso al respecto, la actualización se realizará conforme a las reglas establecidas en los apartados siguientes». (A continuación los mismos números y textos que contiene el artículo 18 del Proyecto salvo la modificación que se propone en la enmienda siguiente.)

JUSTIFICACION

Clarificar la norma y prever la libertad de pacto y las consecuencias de la falta de pacto.

ENMIENDA NUM. 443

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 40

Artículo 19

De modificación.

Texto propuesto:

«Será de cargo del arrendador las reparaciones necesarias para conservar la vivienda arrendada en estado de servir para el uso convenido.»

JUSTIFICACION

Se suprime el contenido íntegro de artículo del Proyecto como consecuencia de una filosofía distinta. Consideramos conveniente la prevalencia del artículo 1.554 del Código Civil al recoger un más profundo sentido social. Por idéntico motivo suprimimos la posibilidad de que la realización de mejoras pueda repercutirse sin más en el arrendatario, que de así ser se vería perturbado en su seguridad jurídica.

ENMIENDA NUM. 444

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 41

Artículo 20.5

De supresión.

JUSTIFICACION

El precepto es innecesario existiendo la norma del artículo 1.255 del vigente Código Civil.

ENMIENDA NUM. 445

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 42

Artículo 21.4

De supresión.

JUSTIFICACION

Resulta innecesario introducir modificaciones a las normas generales sobre medios de prueba contenidas en el Código Civil y Ley de Enjuiciamiento Civil.

ENMIENDA NUM. 446
PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 43

Artículo 22.1, párrafo 2.º

De supresión.

JUSTIFICACION

Se trata de una expresión innecesaria al encontrarse también recogida en el artículo 29.

ENMIENDA NUM. 447**PRIMER FIRMANTE:**

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 44

Artículo 22.2

De adición.

Texto propuesto: Se propone añadir un nuevo párrafo al apartado 2 en el que se diga:

«Si como consecuencia de los daños que sufre la vivienda arrendada por causa no imputable al arrendatario cualquiera de los ocupantes del inmueble se viera obligado a trasladar temporalmente su domicilio el arrendador vendrá obligado al resarcimiento que correspondiera por la ocupación de un inmueble de similares características, imputándose al pago de la renta en la cuantía de su importe.»

JUSTIFICACION

Mejora técnica y adaptación de la normativa a la realidad y circunstancias del mercado arrendaticio.

Imprime RIVADENEYRA, S. A. - MADRID

Cuesta de San Vicente, 28 y 36

Teléfono 547-23-00.-28008 Madrid

Depósito legal: M. 12.580 - 1961