



# CORTES GENERALES

## DIARIO DE SESIONES DEL

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

---

## COMISIONES

Año 1994

V Legislatura

Núm. 247

---

## INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

**PRESIDENTE: DON LEOPOLDO ORTIZ CLIMENT**

Sesión núm. 22

celebrada el miércoles, 22 de junio de 1994

---

### ORDEN DEL DIA:

Ratificación de la Ponencia encargada de informar el proyecto de ley de Arrendamientos Urbanos. (BOCG serie A, n.º 54-1, de 21-2-94.) (Número de expediente 121/000041.)

Dictamen, a la vista del informe emitido por la Ponencia, del proyecto de ley de Arrendamientos Urbanos. (BOCG serie A, n.º 54-1, de 21-2-94.) (Número de expediente 121/000041.) (Empieza.)

---

Se abre la sesión a las nueve y cinco minutos de la mañana.

El señor **PRESIDENTE**: Buenos días. Bienvenidos a esta jornada de trabajo de la Comisión de Infraestructuras y Medio Ambiente, que hoy va a abordar algo importante, puesto que todo el Pleno y toda la sociedad española está

pendiente de la aprobación de esta moderna, nueva, eficaz y justa ley de arrendamientos urbanos. Espero que al final de todas las intervenciones de los distintos Diputados se pueda ofrecer a la sociedad una ley lo más justa, lo más ponderada y lo más ágil posible para todo el mundo.

Empezamos el orden del día con la ratificación de la Ponencia designada para informar sobre el proyecto de ley

de Arrendamientos Urbanos. Como se supone, la Ponencia ha sido formada por miembros de la comisión de Infraestructuras y Medio Ambiente.

A continuación, procedemos a emitir dictamen a la vista del informe elaborado por la Ponencia sobre el proyecto de ley de Arrendamientos Urbanos que ha elaborado el Gobierno.

Artículos  
1 a 29

En este sentido, hemos convenido ayer la Mesa y los portavoces que el programa de trabajo iba a ser el siguiente: se abordaría el debate por bloques, Título I, Título II, después Título III y Título IV conjuntamente.

Asimismo, rogamos la máxima brevedad y concisión, puesto que ya hay muchas enmiendas presentadas, muchas de compromiso y muchas que se van a tener que consensuar en el debate, y todos nos daríamos por satisfechos si en el día de hoy terminamos los cuatro títulos que he mencionado.

Para facilitar el debate, así como que se pueda proceder a hacer esas enmiendas de transacción, los distintos grupos parlamentarios van a tener tiempo para llegar a esos acuerdos y a esas transacciones, porque la Comisión va a trabajar durante el día de hoy, tal como acordamos anoche la Mesa y los portavoces, de tal forma que habrá una votación no antes de las doce y una segunda votación no antes de las dos, con lo cual damos pie a que los grupos se pongan de acuerdo y traten de eliminar el máximo número de enmiendas, si es que procede, o bien de consensuarlas, en el caso de que así sea.

Creo que conviene recordar el nombre de las personas que han formado parte de la Ponencia. Han sido, por el Grupo Socialista, don Gerardo García-Arreciado, don Víctor Morlán y don Victoriano Roncero; por el Grupo Popular, don Luis Ortiz y don Javier Gómez Darmendrail; por el Grupo Federal de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, don Jerónimo Andreu Andreu; por el Grupo Catalán (Convergència i Unió, don Luis Recoder; por el Grupo Vasco (PNV), don Emilio Olabarría; por el Grupo de Coalición Canaria, don Lorenzo Olarte y por el Grupo Mixto, don Vicente González Lizondo.

Sin más dilación, con el fin de emitir dictamen a la vista del informe elaborado por la Ponencia de esta Comisión, dado que el orden de presentación de enmiendas no nos facilita el trabajo puesto que al Grupo que le correspondería intervenir está ausente de la sala, damos la palabra al señor González Lizondo, en representación del Grupo Mixto.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Señor Presidente, si no he entendido mal, vamos a debatir conjuntamente los títulos I y II.

En primer lugar y para que quede constancia en el «Diario de Sesiones», ruego al señor Presidente que todas las enmiendas del Grupo Mixto correspondientes a doña Pilar Rahola, debido al número tan enorme que tenemos todos los componentes del Grupo Mixto, se den todas por defendidas, no decaiga ninguna en ninguno de los títulos a las que están presentadas y sean sometidas a votación.

Comenzando con la defensa de mis enmiendas personales, concretamente, he presentado la número 2, al apartado 1 del artículo 2, porque entiendo que 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 primarias y permanentes de vivienda para el arrendatario como para 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. Entendemos que es una enmienda plenamente justificada.

La enmienda número 3 hace referencia al Título II, Capítulo I, y consiste en desplazar los artículos 5 y 6 al Título I, relativo al ámbito de la ley. La justificación es lógica porque, de lo contrario, parece que sólo sean de aplicación estas normas generales a los arrendamientos de vivienda y no para los arrendamientos destinados a un uso diferente. 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.

La enmienda número 4, al artículo 5, propone la modificación del texto, que quedaría así: «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.» Entendemos que debe ser así 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.

Al artículo 10, sobre prórroga del contrato, va dirigida la enmienda número 5, que propone la adición del siguiente texto: «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.» Entiendo que la justificación es bastante lógica. 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.

Al apartado 1 del artículo 11 he presentado la enmienda número 6, que propone la siguiente redacción: «Los arren-

damientos otorgados por usufructuarios, 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.» 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.

La enmienda número 7 propone una nueva redacción del apartado 4 del artículo 22, que quedaría así: «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.» Simplemente, consiste en fijar un límite a estas «pequeñas reparaciones», por entender que estos conceptos resultan indeterminados y, de esta forma, se limita la onerosidad del arrendamiento para el arrendatario.

Señor Presidente, éstas son todas las enmiendas que tengo presentadas a los títulos I y II. Vuelvo a repetir que todas las enmiendas de doña Pilar Rahola a estos títulos se den por defendidas.

El señor **PRESIDENTE**: Señor González Lizondo, ¿podría usted decirme si alguna de sus enmiendas forma parte de alguna enmienda transaccional?

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: No, señor Presidente. Imagino que seguramente van a ser todas aceptadas por el Grupo Socialista, puesto que no forman parte de ninguna transaccional. Son todas tan lógicas que imagino que las han considerado y serán todas aprobadas por unanimidad. (Rumores.)

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra el señor Olarte, en nombre del Grupo de Coalición Canaria.

El señor **OLARTE CULLEN**: Señor Presidente, nosotros, en primer lugar, hemos presentado una enmienda al artículo 2.2, con la que tratamos de mejorar dicho precepto, ya que nos parece más lógico incluir el mobiliario, los trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorio de la finca por el arrendador, dentro de lo que, con la vivienda, constituye técnicamente el objeto del contrato. Parece que lo técnico no es aplicar las normas reguladoras del arrendamiento también al mobiliario, sino que el mobiliario, con otros accesorios, constituye, junto con la vivienda, el objeto del contrato y, en definitiva, en referencia a los servicios cedidos como accesorios de la finca por el arrendador y no «por el mismo arrendador». Es una mejora técnica, porque creo que desde aquí nos tenemos que preocupar también de algunos detalles como al que yo me refiero.

La enmienda 409 —saltamos la enmienda 408, de supresión, que queda justificada en coherencia con la que paso a defender ahora—, relativa al artículo 3.2, es de modificación y propone el siguiente texto: «Constituyen tam-

bién 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.» Y el precepto anterior es, precisamente, aquél del arrendamiento para uso distinto del de la vivienda al que se refiere el punto 1 precedente.

Con la enmienda número 410 tratamos de aglutinar en un solo apartado lo que hoy está separado bajo los apartados a) y b) del artículo 4, y decir: «El uso de viviendas asignadas por razón del cargo que desempeñen o servicio que presten a los funcionarios, militares, empleados y asalariados, que se regirán por el Código Civil o, en su caso, por lo dispuesto en su legislación específica.» Me parece que el orden que nosotros establecemos es bastante más lógico y, en definitiva, se trata también de una mejora técnica que no tiene una gran relevancia en cuanto al fondo.

Suprimimos, lógicamente, en razón de la propuesta que se contiene en nuestra enmienda número 411, el apartado b) del artículo 4, ya que quedaba englobado su contenido en el único que abarcaba la enmienda anterior.

En la enmienda número 412, que lo es al artículo 5 del proyecto, proponemos su supresión. A nuestro juicio, este artículo 5 contiene una norma que parece ociosa, habida cuenta de que la Ley de Arrendamientos Urbanos, por su propia naturaleza de «especial», se considera además como «derecho necesario» o «imperativo», siempre que de sus propias normas no se deduzca la posibilidad de libre disposición de las partes.

También pretendemos suprimir el artículo 6 —enmienda número 413—, ya que se incluye como si fuese una novedad en esta ley lo que son principios elementales que están reconocidos sin discusión por la Jurisprudencia y por la doctrina prácticamente de todos los tiempos y que fueron recogidos además en los artículos 6 y 7 del Código Civil en su texto preliminar; luego, ésta es una reiteración. Si cada vez que nosotros aprobamos una ley, tenemos que hacer mención a la buena fe, al abuso del derecho o fraude de ley, simplemente, no entendemos esta reiteración. Nos parece una técnica no mala sino tremendamente defectuosa.

La enmienda número 414 lo es al artículo 7, que tratamos de suprimir, y lo justificamos en que el contenido de este artículo, cuyo enunciado es ya de suyo absolutamente parece forzado, parece 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 este artículo, tendremos ocasión de expresar y que, ahora, por encontrarse en otro capítulo, no defendemos.

La enmienda número 415 al artículo 8, apartado 1, pretende también su supresión, porque, con independencia de la defectuosa redacción que, a nuestro juicio, contiene, por razones de técnica jurídica elemental, al hablar de la cesión del contrato, la ubicación de la prohibición que se contiene y sus consecuencias debiera hacerse, como por otra parte ya ocurre, entre los casos de resolución que contempla el artículo 28 del proyecto. Por tanto, al igual que en el caso anterior, debe trasladarse a ese otro precepto y no dentro de estas normas generales que contiene el artículo 1, sobre el arrendamiento de viviendas. Desde nuestro punto de vista, es tan defectuoso en cuanto a su contenido, por casos singulares y bien diferentes que específicamente hemos mencionado, que este Capítulo I en su integridad debería desaparecer para trasladarse sus preceptos a otros.

No sé, señor Presidente, si aquí, en el Capítulo I, termina mi intervención o debe continuar.

El señor **PRESIDENTE**: El Capítulo II también.

El señor **OLARTE CULLEN**: Muchas gracias, señor Presidente. No había entendido bien.

La enmienda número 416 lo es al artículo 8.2. También tratamos de suprimirlo, porque el subarriendo inconsentido, al igual que la cesión inconsentida, tienen su tratamiento específico en el artículo 28; no obstante, 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» del proyecto. Por ello, bajo la rúbrica y contenido de las «Normas Generales» no debería realizarse la regulación específica de otras figuras, que deben contenerse en otro precepto.

Por lo que se refiere a la enmienda número 417, tratamos de suprimir con todos sus artículos el Capítulo I por las razones anteriormente expresadas.

En la enmienda número 418, que lo es al artículo 9, proponemos en el texto correspondiente una literalidad según la cual la duración del arrendamiento será de cuatro años, como mínimo, aunque no se hubiese fijado o se hubiese acordado un plazo de inferior duración; lo proponemos por razones técnicas exclusivamente.

En la enmienda número 419 al artículo 9 proponemos la adición de un párrafo nuevo que dijera: «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.» Lo hacemos en coherencia con la protección al arrendatario y lo dispuesto al efecto, según la filosofía que inspira el artículo 22 del proyecto que nos ocupa, que se refiere a la conservación de la vivienda y a la obligación por parte del arrendador de realizar las obras y reparaciones que sean necesarias para conservar en la vivienda las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

La enmienda número 420 se ha planteado al artículo 10. Lo que tratamos es que si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con los cuatro meses de antelación a la terminación del período en vigor, su voluntad de

no renovarlo, la prórroga tenga lugar por un plazo de un año y no de cuatro. ¿Cuál es nuestra justificación? Bien sencilla. A nosotros nos 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 usual en los arrendamientos de viviendas. Nos parece, desde luego, que este descuido tendría una relevancia extraordinaria y no es la característica que la tácita reconducción ha tenido en nuestro Derecho a lo largo de tantos años, aceptado de una manera pacífica en la doctrina.

La enmienda número 421 trata de modificar el apartado 1 del artículo 11, y propone el siguiente texto: «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.» Nos parece que es una mejora técnica bastante evidente lo que proponemos.

La enmienda número 422 trata de corregir lo que para nosotros es un gran error, que es el apartado 3 del artículo 11. Proponemos suprimirlo. Para nosotros el texto del proyecto es ocioso en razón a que constituye una mera aplicación o la consecuencia de principios elementales del ordenamiento jurídico que relevan al legislador de una reiteración como la que se verifica en el texto que pretendemos suprimir.

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, es por lo que también tratamos de suprimir el apartado 4 del artículo 11. Aquí ocurre algo similar a lo que acontece con el contenido del artículo 5, con la referencia a la buena fe, abuso de derecho y fraude de la ley, que no es de recibo reiterarlo cuando existen tantos preceptos de otras leyes, como ocurre con el texto preliminar del Código Civil, que ya son aplicables a todo el ordenamiento. Igual ocurre aquí con el artículo 11.4. Claro que no perjudicarán al arrendamiento inscrito los derechos a que se refieren todos los apartados anteriores que hubiesen exigido el registro con posterioridad a aquél, precisamente por el principio de prioridad. Es una reiteración absolutamente innecesaria.

Con la enmienda 424 tratamos de modificar el apartado 1 del artículo 12 del proyecto. Nosotros proponemos lo siguiente: «El arrendatario podrá rescindir 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.» Esto lo proponemos 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, en vez de lo que se contiene en el proyecto.

Debe observar la Comisión que, a partir de ahora, en varias de nuestras enmiendas tratamos de utilizar siempre la «fehaciencia» y el término «fehacientemente» en aquellas notificaciones que hayan de producirse. La fehaciencia no quiere decir tampoco que necesariamente tenga que producirse mediante una notificación notarial, aunque es lo deseable. Queremos establecer certidumbre en las relaciones jurídicas, y por una serie de consecuencias prácticas importantísimas que se pueden producir no queremos sustituir, a través de una probanza testifical o por cualquier otro medio contenido en el Código Civil o en la Ley de Enjuiciamiento Civil, el rigor de la fehaciencia, precisamente porque creemos que es lo que da certidumbre a las relaciones jurídicas y evita luego problemas realmente perturbadores para las partes.

La enmienda 425 trata de suprimir el apartado 2 del artículo 12 por razones de equidad, porque una cosa es mantener el carácter tuitivo en favor del arrendatario, carácter que preside lógicamente la presente ley, cosa que compartimos, obviamente, y otra muy diferente es someter al arrendador a las veleidades de un arrendatario. No entendemos en qué puede consistir la revocación del desestimiento. Si se ha desistido, bien desistido se está, y la revocación del desestimiento no es otra cosa que establecer el principio de que una persona puede ir contra sus propios actos en virtud de la permisión que se establece en este apartado 2 que tratamos nosotros de suprimir. Evidentemente, no hemos tenido la menor fortuna con las transacciones ofrecidas por el Grupo Socialista, pero me parece que hasta ahora... **(El señor García-Arrecedo Batanero: Muchas, muchas.)** No lo he visto yo así, a lo mejor es que lo he visto mal o leo defectuosamente. En cualquier caso, si es así, me alegro, pero me parece que estamos haciendo referencia a una serie de conceptos que, por elementales, merecen obtener un trato favorable.

La enmienda 426 trata de suprimir el apartado 3 del artículo 12, porque la norma general que se contiene en el Derecho Común así lo aconseja. Según resulta del texto inicial, no se ve razón para justificar la permanencia de esta norma que tratamos de eliminar, porque establece diferencias entre los contratos que están sometidos al régimen general y los demás.

La enmienda 427 es al enunciado del artículo 13, proponiendo sustituirlo, porque, con independencia de que no se entiende la razón de ser de que cada artículo tenga que consignar previamente un título (técnica legislativa que no nos parece muy afortunada, si bien en los últimos tiempos parece que va tomando carta de naturaleza), en este caso se agrava el defecto, hasta tal punto que incluso bajo este titular se contempla en el apartado 4 la unión de hecho, que por tanto no puede denominarse matrimonio, y sin embargo es un supuesto de desestimiento, pero no en caso de matrimonio.

El artículo 13 es objeto de las correspondientes enmiendas a los apartados 1, 2 y 3. En cuanto al apartado 1, con nuestra enmienda 428 se trata de modificarlo y establecer la redacción que se contiene en el texto de la misma por ra-

zones técnico-jurídicas. Por otra parte, tratamos de suprimir el 13.2, porque para nosotros una cosa es tutelar los intereses del arrendatario y otra muy diferente imponer al arrendador cargas necesarias. Son dos conceptos que nada tienen que ver entre sí; imponiendo cargas innecesarias, como se hace en el apartado 2 del artículo 13, al arrendador, no vemos en absoluto cómo se tutelan intereses del arrendatario, y creo que convendrían meditar sobre este particular. Con la enmienda 430 tratamos de que se produzca la adición de un nuevo número 2, que tendría 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 desestimiento.» Simplemente lo justificamos por motivos de equidad, considerando la mayor facilidad del arrendatario o de su cónyuge para notificar al arrendador.

La enmienda 431, que es la última de las enmiendas a este artículo 13, trata de modificar el apartado 3, y para ello proponemos el siguiente texto: «Si el arrendatarios abandonase la vivienda, su cónyuge o, en su defecto, cualquiera de los familiares relacionados en el artículo 16 de la presente Ley, pondrán 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.»

Nuestra enmienda 432, señor Presidente, trata de suprimir el punto 2 del artículo 14 en sus dos párrafos. Lo justificamos en que 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 de aplicación 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, con lo que opera una subrogación del adquirente en la posición del arrendador.

Con la enmienda número 433 tratamos de que se modifique el artículo 15, proponiendo el siguiente texto: «De acuerdo con los artículos 990 y 96 del Código Civil, y en el caso de separación judicial, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario, si el otro cónyuge hubiere de continuar en la posesión de la vivienda...» (Hemos querido decir «quisiere», hay un error mecanográfico que en este momento corrijo) «... quisiere 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». Creemos que

se establece una mejora técnica bastante notable, no sólo porque se limita el contenido de la notificación que habrá de dársele al arrendador en cuanto a la parte correspondiente al disfrute de la vivienda en lo que se contenga a la resolución judicial firme, sino por el resto de algunas previsiones que se contienen en el texto propuesto y, una vez más, por la fehaciencia que se trata de otorgar de manera rigurosa.

La enmienda 434 se produce al punto 2 del artículo 16 del proyecto. Tratamos de modificarlo, sustituyendo la palabra «septuagenarios», por «jubilados o en edad de jubilación». Nos parece que es una mejora técnica importante para atemperar la prioridad paterna a la jubilación que se pueda producir, y de hecho se produce en la mayoría de los casos, antes de los 70 años.

Con la enmienda 435 tratamos de hacer una corrección en el artículo 16.2, párrafo segundo, añadiendo en la última línea la palabra «edad», después del adjetivo «mayor» referido al ascendiente. Es simplemente una precisión gramatical, a la cual no nos resistíamos tampoco.

La enmienda 436 trata de modificar el punto 3 del artículo 16 del proyecto. Nuevamente añadimos «fehaciente» a la primera palabra «notificación», y el adverbio «fehacientemente» al vocablo «notificándolo», suprimiendo las menciones «por escrito», ya que con el escrito no se produce el rigor que pretendemos.

Son muchas las enmiendas que tenemos, señor Presidente. Estoy actuando, creo, muy concisamente, lo que pasa es que en este momento estoy por la enmienda número 34 de las que hemos realizado a estos preceptos, lo cual me impone, sin perjuicio de la concisión, cierto retraso en la intervención.

Con la enmienda 437 al segundo párrafo del artículo 16.3, proponemos un texto que diga: «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.» Según el texto del proyecto que enmendamos, y en su literalidad, existiría una pluralidad de deudores de una sola y única obligación, cosa que sería absolutamente injusta.

Con la enmienda 438 se inicia el primero de los preceptos del Capítulo III, con lo cual detengo aquí mi intervención, no sin lamentar, no sé si en beneficio de la causa que todos debemos compartir de mejorar el proyecto que, como toda obra humana, es perfectamente mejorable, pero por lo menos produce una cierta frustración en Coalición Canaria ya que en su día (cosa que quiero aclarar para explicar por qué vamos a presentar tal número de enmiendas, en su caso, en el Senado), por un fallo en el telefax medio centenar de enmiendas no se recibieron por nuestros servicios del Grupo Parlamentario. Razón por la cual, entre otras cosas, ha quedado sensiblemente aliviado el trabajo de SS. SS.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra el señor Olabarría, en nombre del Grupo Vasco (PNV).

El señor **OLABARRIA MUÑOZ**: Señor Presidente, una cuestión de orden.

Otras obligaciones me han imposibilitado acudir antes y me gustaría poder ordenar mis papeles. Si el que me va a suceder en el uso de la palabra no tiene inconveniente en intervenir en este momento, trasladaría mi intervención al final. Se lo agradecería.

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a hacer lo siguiente, si le parece. Si el señor Recoder está de acuerdo, puede seguir él y, después, si S. S. está en condiciones de exponer, seguimos el orden. (**Asentimiento.**)

Tiene la palabra el señor Recoder en nombre del Grupo Catalán de Convergència i Unió.

El señor **RECODER I MIRALLES**: No tengo ningún tipo de inconveniente en adelantar mi intervención, que intentaré que sea lo más concisa posible, dentro de la gran cantidad de enmiendas que debo defender.

La primera de ellas es a la exposición de motivos, pero voy a defenderla por cuanto que no sólo afecta a la exposición de motivos, sino a varios preceptos de este proyecto de ley. Es la enmienda número 297 que propone sustituir a lo largo del proyecto la expresión «texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos» por la expresión «texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964».

El señor **PRESIDENTE**: Perdón, señor Recoder, no quiero interferir en su exposición; sólo le recuerdo que la exposición de motivos será votada al final. Ahora deberíamos centrarnos en los títulos I y II.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Soy consciente de ello, señor Presidente, lo que pasa es que esta enmienda afecta a diversos preceptos del proyecto de ley. La tenemos presentada específicamente a la exposición de motivos, pero se va repitiendo y por ello, luego, la daría por defendida.

El único sentido de esta enmienda es clarificar a qué texto refundido nos estamos refiriendo para el caso posible, no descartable, de que en el futuro pudiera existir un nuevo texto refundido de la ley de arrendamientos urbanos que, además, nuestro Grupo Parlamentario en una disposición final solicita que así sea.

Entrando directamente en el articulado, nuestra enmienda número 298 se refiere al artículo 3, titulado «Arrendamientos para uso distinto de vivienda» y concretamente al párrafo segundo de este artículo. Proponemos una nueva definición de aquellos arrendamientos de fincas urbanas que tengan la consideración de arrendamiento del uso distinto de vivienda. Nos parece poco clara la redacción del proyecto en cuanto podría dejar fuera de la consideración de arrendamiento para uso distinto de vivienda determinados arrendamientos que claramente se deberían incluir dentro de este artículo 3. Proponemos que se definan en especial como tal clase de arrendamientos aquellos celebrados con la finalidad de ocupación temporal, ya sea por motivos vacacionales, de estudios o laborales —nos

parece que estos tres motivos son los más usuales para este tipo de arrendamientos— o cualquier otro.

La enmienda 299 también se refiere a este artículo 3 y hace referencia a una posibilidad que se da en la práctica que es el del arrendamiento para uso conjunto de vivienda y otro distinto. Proponemos que en estos casos se esté a lo pactado en el contrato a efectos de determinar su consideración para todas las diferencias que conlleva el ser sujeto de un régimen legal o de otro. En definitiva, intentamos aclarar esto que el proyecto de ley no aclara.

Por último, en este artículo 3, y también constituye nuestra última enmienda a este Título I del proyecto de ley, la enmienda número 300 propone la creación de un nuevo apartado 4. Y abundando en lo mismo que defendíamos en nuestra anterior enmienda, la 299, proponemos que en defecto de pacto se presuma que el arrendamiento tiene en uso distinto del de vivienda cuando en la finca en cuestión se ejerza una actividad sujeta al Impuesto sobre Actividades Económicas.

Entrando ya en el Título II, nuestra primera enmienda es la 301, que pretende adaptar el concepto de familia nuclear a la realidad social actual, y, al efecto, proponemos una definición que no es nuestra, en su primera parte, sino que simplemente recoge la definición que el Tribunal constitucional, en su momento, ideó y que es aquella que se define por la persona que conviva con el arrendatario de forma marital y estable en lugar de la definición más concreta de cónyuge. En segundo lugar también proponemos en esta enmienda número 301, la incorporación de los ascendientes dentro de este concepto de familia.

La siguiente enmienda, referida al artículo 8, titulada «Cesión del contrato y Subarriendo», propone dos innovaciones. La primera es que la comunicación de la cesión del contrato deba efectuarse necesariamente mediante forma escrita, con el objetivo de dotar de mayor seguridad a ambas partes de la relación arrendaticia y, asimismo, proponemos que se establezca expresamente como excepción a la imposibilidad del proyecto de ley de ceder el contrato, lo que se prevé en los artículos 15 y 16 del propio proyecto, es decir, que son casos de auténtica excepción de cesión del contrato cuando se produce la separación, nulidad o divorcio o bien la muerte del arrendatario.

En la enmienda número 303, referida al artículo 9—este artículo es muy importante, se refiere al plazo mínimo de duración de los contratos de arrendamiento de vivienda—, proponemos que se prevea la posibilidad del arrendatario de arrendar por un plazo inferior, ya sea por motivos laborales, por motivos de estudios, por motivos de tipo vacacional o de cualquier otra clase. Entendemos que el plazo mínimo es una garantía para el propio arrendatario, una garantía de estabilidad en el uso de la vivienda, pero puede ser que ese plazo mínimo pudiera ir en su perjuicio en tanto en cuanto fundamentalmente por esos motivos que hemos citado, pero pueden ser de otro tipo, pudiera existir la necesidad del arrendatario de alquilar por un plazo inferior al de cuatro años; pues bien, proponemos que se prevea esa posibilidad como excepción.

La siguiente enmienda, la número 304, se refiere a este mismo artículo 9, artículo muy importante, y tiene un ob-

jetivo muy claro. Todas las fuerzas políticas hemos coincidido en que uno de los objetivos de este proyecto de ley debe ser el de conseguir que se introduzca en el mercado un mayor número de viviendas en alquiler. No quisiéramos que la exigencia de un plazo mínimo, un plazo que es en garantía y beneficio del arrendatario, en algunos casos pudiera actuar contra este principio fundamental que he citado hace un momento, que es que puedan entrar en el mercado de alquiler cuantas más viviendas mejor. Sabemos por la práctica que existen determinadas situaciones donde el propietario estaría dispuesto a alquilar por un plazo inferior al mínimo, pero si le obligamos a que necesariamente deba alquilar por los cuatro años que establece el proyecto de ley, vamos a tener, como consecuencia, que estas viviendas queden fuera del mercado, lo que sería lamentable. Por ello establecemos dos cuestiones en esta enmienda: en primer lugar, unas excepciones al plazo mínimo que son muy claras, es decir, aquellos casos donde el propietario establezca de forma expresa, en el momento de celebrar el contrato, la eventualidad de recuperar para sí o para su cónyuge, descendientes o ascendientes, el uso de la vivienda para fijar su domicilio, debiendo indicarse expresamente en el contrato la persona concreta a quien se destinará; y, en segundo lugar, para el caso de que se quisiera levantar un nuevo edificio o reconstruir la vivienda de forma que precisare el derribo. Pero como sabemos que esta excepción podría dar lugar a lo que no queremos que suceda, es decir, su aplicación en fraude de ley, proponemos una penalización y, así, establecemos que si en los seis meses posteriores al desalojo la vivienda no fuera ocupada por la persona que se estableció al realizar el contrato o no se hubieran realizado las obras que dieron lugar a ese contrato inferior a cuatro años, el inquilino tenga derecho bien a rehabilitar el contrato o bien a exigir una indemnización equivalente a un año de renta.

La enmienda número 305 se refiere al artículo 10, relativo a la prórroga del contrato. No me voy a extender porque he visto en anteriores intervenciones que nuestra enmienda coincide con las de otros grupos parlamentarios. En primer lugar, nos parece importante establecer la libertad de prorrogar el contrato a la terminación del plazo inicial y, por ello, creemos que debería incluirse esta posibilidad expresamente dentro del artículo 10, pero, en segundo lugar, pensamos que es prudente que la reconducción sea por un año, cuando no se diga otra cosa distinta. Es decir, nos parece sumamente grave que un descuido diera lugar a una reconducción por un plazo de cuatro años.

La enmienda 306 propone una redacción del artículo 11, relativo a la duración del arrendamiento en casos especiales, que entendemos que mejora dicha redacción sustancialmente.

La enmienda número 307, referida al artículo 12, desestimiento del arrendatario, tiene por objeto prever la situación de qué sucedería si, en el caso del desestimiento, no hubiera preaviso o no se observara el plazo de preaviso que se prevé en el proyecto. Nosotros creemos que de la redacción del proyecto se podía interpretar que hay un incumplimiento contractual y, por tanto, existiría la obligación de indemnizar, por parte del inquilino, por la totalidad de

mensualidades que restan para finalizar el plazo de duración del contrato, lo que nos parece sumamente gravoso. Proponemos en nuestra enmienda que, en el caso de que no se respete ese plazo de cuatro meses de preaviso, exista una indemnización con el límite de un mes por año que reste por cumplir el contrato o su parte proporcional, en su caso.

En cuanto a la enmienda 308, a este mismo artículo 12, apartado 3, reiteramos lo que ya establecíamos en la enmienda anterior. Es decir que la indemnización en caso de incumplimiento sea por una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir y añadimos: o la parte proporcional, en su caso, a efectos indemnizatorios.

Pasando al siguiente artículo, el artículo 13, relativo al desestimiento en el caso de matrimonio, este artículo tiene por objeto, entendemos nosotros, el de proteger al cónyuge del arrendatario que desiste del contrato y esta situación se da, fundamentalmente, en los casos de abandono de hogar. En estos casos, el proyecto de ley prevé que el arrendador debe dirigir un requerimiento de fecha cierta al cónyuge del arrendatario solicitándole si desea continuar con el contrato. El cónyuge del arrendatario tiene la obligación de contestar en un mes y queda obligado al pago de dicho mes y, ahí viene nuestra enmienda, a los sucesivos hasta que deje la vivienda.

En cuanto a la enmienda 310, en coherencia con nuestra enmienda al artículo 11 proponemos la supresión de este artículo relativo a la enajenación de la vivienda arrendada.

Pasando al artículo 15, creemos que nuestra primera enmienda a este artículo, la 311, mejora sustancialmente la redacción de su primer apartado, que se refiere a los casos de nulidad, separación judicial o divorcio, en tanto en cuanto se da por hecho que en estos casos el cónyuge no arrendatario adquiere la condición de arrendatario. Pensamos que en estos casos, el cónyuge no arrendatario adquirirá dicha condición si le es atribuida, bien por el convenio de separación, bien por la autoridad judicial, de acuerdo con los artículos 90 y 96 del Código Civil, pero no puede presuponerse que va a adquirir necesariamente la condición de arrendatario. De ahí nuestra enmienda.

En cuanto a la enmienda al apartado segundo de este mismo artículo, se propone en el apartado segundo del proyecto de ley que la adquisición de la condición de arrendatario debe ser comunicada al arrendador en el plazo de un mes desde que tuvo lugar y se debe acompañar, para mayor garantía, la resolución judicial, una copia de la resolución judicial o de la parte que afecte al uso de la vivienda. Pensamos que el plazo de un mes es excesivamente corto para quien está sometido a un procedimiento de separación, divorcio o nulidad, que seguro que le afecta profundamente. Para mayor garantía, proponemos que se amplíe ese plazo a dos meses.

Pasando a la enmienda número 313, reiteramos la definición, que ya realizábamos en una enmienda al artículo 7, de la posibilidad de subrogarse no sólo al cónyuge del arrendatario sino a la persona que hubiera venido conviviendo con el mismo de forma marital y estable.

La enmienda número 314 se refiere al artículo 17, determinación de la renta, a su apartado tercero, que dice que el pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada. Nosotros proponemos que, en defecto de pacto, no sea en la vivienda arrendada, sino que se adecue el precepto a lo que viene siendo la realidad y se produzca el pacto en el domicilio del arrendador, en la práctica la oficina del administrador de fincas.

La siguiente enmienda se refiere al artículo 18, que es muy importante. El artículo se refiere, a su vez, a la actualización de la renta. Digo que es importante no sólo por el tema que trata, evidentemente importante, sino por cuanto la actualización de la renta ha dado lugar en nuestra práctica jurídica y arrendaticia a un sinnúmero de conflictos, finalmente, la jurisprudencia ha ido fijando unas bases y líneas de actuación que son las que se aplican hoy en día en el común de nuestro mercado de arrendamientos. Si este artículo no fuera suficientemente claro, deberíamos iniciar de nuevo este proceso de ir aclarando por la vía jurisprudencial el sentido exacto de este proyecto de ley. Como creemos que su redacción no lo es, en el sentido de determinar sobre qué renta se aplica el IPC anual para proceder a la actualización y cuál es el mes de referencia para la primera actualización y las sucesivas, proponemos una nueva redacción, que voy a obviar a SS. SS. porque consta en la enmienda.

La siguiente enmienda, la 316, trata también de este artículo 18, ahora al apartado tercero, y en ella proponemos dos cuestiones que nos parecen de suma lógica. En primer lugar, que, en el momento de producirse la comunicación del arrendador al arrendatario del IPC aplicable a efectos de actualización, dicha comunicación tenga carácter retroactivo en cuanto a la aplicación de la actualización; ello por la obviedad de que los índices de precios al consumo acostumbran a hacerse públicos con una cierta tardanza. En segundo lugar, para evitar gastos innecesarios y tiempo, proponemos que la notificación que se exige en el proyecto de ley pueda realizarse por una simple nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente a la primera en la que se va a aplicar dicho incremento.

La enmienda número 317 se refiere al artículo 19. Pretendemos clarificar este precepto, en su apartado segundo, que en el proyecto se refiere a fincas, pero dentro del Título II, que versa sobre los arrendamientos de vivienda. La elevación de la renta por mejoras, en este apartado segundo, hace referencia a cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Nosotros creemos que, en vez de «afecte a varias fincas», debería ser «a varias viviendas o locales», para que alguien no pudiera interpretar que, cuando hablamos de fincas, por estar ubicado este precepto en el Título II, como decía, estamos hablando exclusivamente de viviendas.

En nuestra última enmienda a este artículo 19, en su apartado tercero, que se refiere al momento en el que se producirá la elevación de la renta por mejoras, proponemos un nuevo párrafo que diga que «dicha elevación deberá constar en el recibo en concepto distinto al de la renta», por cuanto a estos aumentos de la renta por mejoras

no les será de aplicación el incremento anual del IPC. Para mayor garantía del inquilino, sería conveniente que estos importes constaran desglosados en el recibo de alquiler y no conjuntamente con el de la renta.

En la siguiente enmienda, al artículo 20, pedimos nada menos que su supresión —el artículo 20 se refiere a la fianza—, pero no porque no estemos de acuerdo con el establecimiento de la fianza, sino porque la redacción del precepto nos parece claramente insuficiente, sobre todo porque limita la fianza a la vivienda y excluye de esta obligación los usos distintos a vivienda. En segundo lugar, por las propias limitaciones que se establecen en el precepto. Nosotros proponemos la adición de un nuevo título V que sea común, es decir, que se refiera a los dos tipos de arrendamientos regulados por este proyecto de ley. En él se establecería la obligatoriedad de la fianza, tanto para vivienda como para locales de negocio, recuperando en parte el régimen vigente en el texto refundido del año 1964.

La enmienda número 320, al artículo 21.1, gastos generales y servicios individuales, me sirve para hacer una reflexión. El proyecto de ley, cuando habla de las distintas fórmulas para repercutir las obras de mejoras, gastos de reparaciones, etcétera, se refiere, a su vez, a criterios distintos, que nosotros creemos que sería conveniente unificar. Por ejemplo, en el artículo 19.2, del que ya hemos tratado, cuando cita obras de mejora, el criterio es el de la superficie útil. En el 21.1, que es éste, los gastos generales y servicios se repercuten en función de los asignados a la finca arrendada en función de superficie útil, el emplazamiento y el uso que presumiblemente se vaya a efectuar de los servicios. En la disposición transitoria segunda, apartado 9, cuando se habla de la repercusión de las reparaciones, éstas se repercuten con arreglo a los criterios establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

A nosotros no nos parece recomendable que se tenga que acudir a distintas bases para cálculos similares; en particular, en este precepto nos encontramos con la subjetividad de la fijación de cuotas, ya que la Ley de Propiedad Horizontal, para ello dice, en su artículo 5.º, que se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes. Nos parece terriblemente complicado cuando se intenta trasladar a este artículo 21.1. Por ello, proponemos que la fórmula de repercusión quede en exclusiva en relación a la superficie útil y obviemos algo que va a ser excesivamente complejo en la práctica como es referirnos al emplazamiento y el uso que previsiblemente se vaya a efectuar de los servicios, recuperando el legislador en este caso, mejor dicho, el autor del proyecto de ley, porque los legisladores somos nosotros, los criterios de la Ley de Propiedad Horizontal.

La siguiente enmienda a este artículo, la 321, dice que los gastos generales y de servicios individuales como límite máximo para su incremento tienen el porcentaje en que pueda elevarse la renta. Como dentro de estos gastos generales y servicios individuales se incluyen expresamente en el apartado 1 de este artículo 21 los tributos, en-

tendemos que éstos deben quedar excluidos de esta limitación, ya que quien fija su incremento, generalmente, o su decremento, son las administraciones públicas; por tanto, si se ha pactado su repercusión debe ser en la cuantía que tengan en cada momento.

Capítulo IV, artículo 22. Nuestra primera enmienda a este artículo es la 322. Este artículo se refiere a la conservación de la vivienda. En el apartado 1, en el que se establece el principio de que el arrendador viene obligado a realizar a su cargo las reparaciones necesarias para conservar la vivienda, nosotros proponemos que se presuman imputables al arrendatario las reparaciones que, habiendo transcurrido más de seis meses a partir del hecho que las motivó, no hubieran sido comunicadas al arrendador. Con ello queremos obligar al arrendatario a que comunique al arrendador lo que se refiere a la realización de reparaciones, so pena de tener que asumirlas en el caso de no comunicarlo en el plazo de seis meses, ya que entendemos que, si no fuera así, en muchos casos se podrían producir daños que, de haberse avisado, habrían podido evitarse.

La siguiente enmienda, la 323, se refiere al apartado 2, que, a su vez, se refiere a las obras de conservación que no puedan diferirse hasta la conclusión del arrendamiento y que el arrendatario deba soportarlas, los derechos que tiene el arrendatario en estos casos. Nosotros proponemos que se incluya una posibilidad, que de hecho se ha producido y se viene produciendo lamentablemente en nuestro país, y es que el arrendatario deba ser privado de la totalidad de la vivienda. Para ilustrar el dramatismo que conllevan, a veces, estas situaciones, me referiré a los casos de aluminosis estructural que han afectado a barrios enteros, fundamentalmente en Canarias y en Cataluña. Que en esos casos, cuando el arrendatario sea privado de la totalidad de la vivienda, tenga derecho a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar. En este supuesto también proponemos que se establezca que el arrendatario tenga la posibilidad de desistir del contrato.

En cuanto a la enmienda 324, al artículo 23, que habla de las obras de mejora, nosotros proponemos, para fomentar el embellecimiento y adecuación de las fachadas, que se incorpore un punto 4 que diga que el adecentamiento de fachadas tendrá la consideración de obras de mejora.

En la enmienda 325, al artículo 24.1, que se refiere a las obras del arrendatario, proponemos, en primer lugar, que sea obligatoria la forma escrita en el consentimiento para que el inquilino pueda realizar obras; ello en garantía tanto para el inquilino como para el propietario. En segundo lugar, que se establezca la imposibilidad de realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble, y ello por razones obvias.

Pasamos al artículo 26, enmienda número 326, sobre el derecho de adquisición preferente. Nuestra enmienda se refiere al apartado 7, cuando excluye de los derechos de tanteo y retracto la venta conjunta de viviendas o locales que formen parte de un mismo inmueble. Creemos que hay que clarificar el sentido de este precepto y que no debería haber lugar a estos derechos cuando el arrendador transmitiera las fincas de su propiedad de un mismo inmueble; que

no sea necesario para excluir la existencia de este derecho la venta de todo el inmueble.

En este mismo artículo 26 tenemos otra enmienda, la 327, con objeto de establecer la posibilidad de que en el período de prórroga del contrato sea válido el pacto por el cual el arrendatario renuncie a los derechos de tanteo y retracto. Entendemos que esto facilitará en algunos casos la continuidad del arrendamiento, que pienso que es lo que hemos de proteger principalmente.

Pasamos ya al Capítulo V, que es el último. Aquí tenemos varias enmiendas. En primer lugar, al artículo 28, que es el relativo a las causas de resolución. Nos parece que, en coherencia con nuestra enmienda al artículo 20 y la consiguiente propuesta de nuevo Título V, se debe suprimir en el apartado 2, letra b) la expresión «en su caso» y debe quedar de la siguiente forma: «La falta de prestación de la fianza.»

En segundo lugar, en este propio apartado 2, en la letra d), proponemos también que sea causa de resolución no sólo la realización de daños causados dolosamente, redacción que nos parece más correcta que la del proyecto de ley cuando habla de daños dolosos, sino también que sea causa de resolución la realización de daños por negligencia en la finca.

En la siguiente enmienda, la 330, referida a la letra e) del punto 2 del artículo 28, queremos añadir a la realización de actividades notoriamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, la realización de actividades ilícitas como causa de resolución. Además, proponemos que la acción para resolver el contrato en estos casos pueda ejercitarse no sólo por el propio arrendador, a su iniciativa, sino, también, por la de cualquiera de los arrendatarios del mismo inmueble o de los copropietarios, en el caso de que la finca estuviera dividida en propiedad horizontal. Ello nos parece obvio, ya que son evidentes las perturbaciones que se puede causar a los inquilinos de un mismo inmueble cuando en uno de sus departamentos se estén realizando actividades ilícitas. Además, si limitamos la acción al propietario muchas veces será la persona menos perjudicada, porque no va a tener su vivienda en el propio inmueble; en cambio, los perjudicados directos pueden ser los vecinos, ya sean arrendatarios o propietarios y, por tanto, entendemos que sería conveniente que tuvieran la posibilidad de ejercer la acción en estos casos.

En cuanto al apartado 3, que se refiere a las posibilidades que tiene el arrendatario para resolver el contrato, proponemos la incorporación de un nuevo subapartado, en este caso sería el c), que diga que la negativa del arrendador al subarriendo parcial de la vivienda, a que se refiere el artículo 8.2 de la presente ley, sea una causa de resolución por parte del inquilino de su propia vivienda.

Por último, con la enmienda número 332, referida al artículo 29, nosotros queremos, en primer lugar, que se modifique el título de este artículo, que, según el proyecto de ley, se denomina destrucción de la vivienda arrendada. Nosotros creemos que debería titularse extinción del arrendamiento y establecer una primera causa de extinción que no fuera otra que la más usual, que es la del vencimiento del

plazo con arreglo a lo dispuesto en este propio proyecto de ley.

En segundo lugar, ya pasamos a incluir las causas que el artículo 29 incorpora, como son la pérdida o destrucción de la finca, pero nosotros equiparamos a tales la declaración del estado ruinoso que se contempla en la Ley del Suelo y que de hecho es lo que, sin darle nombre, se está definiendo en este artículo.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Vasco (PNV), tiene la palabra el señor Olabarría.

El señor **OLAVARRIA MUÑOZ**: Quiero dar las gracias al señor Recoder porque necesitaba un tiempo de ubicación en la Comisión y para ordenar los papeles y la verdad es que me lo ha concedido de forma bien generosa.

Señor Presidente, vamos a empezar retirando nuestra enmienda número 19, al artículo 8.2 del proyecto de ley, porque nos parece satisfactoria la transacción ofertada, configurada, realizada en la Ponencia, por parte del Grupo Socialista.

En concreto, el segundo párrafo de esta transacción al artículo 8 coincide con el tenor literal de nuestra enmienda y por eso retiramos nuestra enmienda número 19 relativa al sistema de subarriendo total o parcial, exigiendo algo que para nosotros era un requerimiento ineludible de una ley de esta naturaleza como es el consentimiento escrito del arrendador.

En relación al artículo 9 y nuestra enmienda 20, el tenor literal de nuestra enmienda se aproxima a la oferta de transacción realizada por el Grupo Socialista con la enmienda 195 del Grupo Parlamentario Popular. De todas formas, es una aproximación insuficiente en este momento. Nosotros vamos a reflexionar y valoraremos la pertinencia de la retirada de esta enmienda número 20 en el siguiente trámite parlamentario, en el Pleno.

En este caso del problema vidrioso de la duración de los contratos, nuestra opinión en la siguiente: La naturaleza de esta legislación de los arrendamientos urbanos es tuitiva, protectora del arrendatario. Nosotros no pretendemos privar de esta esencia, casi ontológica, a este proyecto de ley. Evidentemente. Lo que pasa es que sí se deben introducir, en nuestra opinión y en particular en la posibilidad de determinar contractualmente la duración del contrato, ciertos elementos privatistas, ciertos elementos liberales, ciertos elementos de fortalecimiento de los aspectos contractualistas de este proyecto de ley.

Nosotros no pedimos que el contrato de arrendamientos urbanos deje de ser lo que es en la actualidad —es una naturaleza jurídica que no discutimos—, un contrato dictado o reglamentado, un contrato que se encuentra, prácticamente todo, predeterminado legalmente, en lo que se prevé en el ordenamiento jurídico, en lo que se prevé en la Ley de Arrendamientos Urbanos, circunstancia que concurre en el contrato de seguros, en el contrato de trabajo, en todos los contratos en que el presupuesto jurídico de la igualdad entre las partes contratantes ha devenido en sociológicamente falso. No pretendiendo modificar un aspecto tan esencial de este tipo de contratos, sí pensamos que se pue-

den fortalecer algunos aspectos en donde la libertad de contratar, la autonomía de las partes contratantes, tenga más relevancia jurídica y, en materia de duración, sería una de las que nosotros entendemos que este fortalecimiento contractualista sería pertinente.

En definitiva, por resumir ya esta larga digresión, pretendemos que se pueda pactar libremente por las partes contratantes la duración del contrato de arrendamiento. Y la transacción al artículo 9 que se pretende con la enmienda 195 del Grupo Parlamentario Popular realiza una aproximación interesante, cual es que la duración del contrato sea inferior a cinco años, que pueda ser de un año. Sin embargo, como se establece un régimen de sucesivas prórrogas hasta cinco años, prórrogas a las que se legitima en exclusiva su sistema de cuasi prórroga forzosa al arrendamiento, desde esa perspectiva yo creo que todavía hay ciertas posiciones lejanas, pues esto no es instaurar un sistema de libertad contractual de fortalecimiento de los aspectos o de la autonomía de la libertad para contratar la duración del contrato, sino que es un régimen de cuasi prórroga forzosa en el momento en que sólo el arrendatario está legitimado para ir haciendo, año tras año, prórrogas al contrato hasta conseguir que su duración final sea de cinco años de nuevo.

En todo caso, la transacción que ustedes proponen al Grupo Popular es una aproximación interesante y meditaremos desde este momento hasta el debate en el Pleno de la Cámara la posibilidad de retirar también esta enmienda.

Lo mismo se puede decir en relación a nuestra enmienda número 91. Nosotros pretendemos algo que consideramos importante para fortalecer los alquileres y para que afloren más contratos de alquiler en un mercado donde ocupamos la poca honrosa decisión de ser la última plaza de toda Europa. ¿Cómo lo hacemos? Con la posibilidad de que, libremente, estipulen las partes la duración del contrato, que se pueda, a su vez, también determinar, libremente, cuando se indique de forma expresa en el contrato, la necesidad del arrendador de recuperar la vivienda para sí o para que la ocupe su cónyuge, descendientes o ascendientes. Nos parece muy importante esta mención, que es algo que existe ya en la legislación que se pretende reformar y que puede ser un elemento de afloramiento o de estímulo para la realización de contratos por arrendadores que en este momento son refractarios ante los múltiples problemas que el mercado de la vivienda en alquiler padece.

En relación a la enmienda número 22, también ésta la vamos a meditar, señor Presidente, de aquí al Pleno. Entendemos que la tácita reconducción, la posibilidad de que el contrato de arrendamiento queda prorrogado cuando ninguna de las partes hubiere notificado a la otra su deseo de prorrogarlo o de no prorrogarlo, sí es objeto de una aproximación razonable en una transacción que ofrece el Grupo Socialista al Grupo Popular. Lo que pasa es que se mantiene todavía un problema que a nosotros nos sigue dificultando intelectualmente la posibilidad de aceptar esta transacción, como es que se va a hacer con un mes de antelación. Se va a admitir la tácita reconducción cuando ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad

de no renovar el contrato y se va a ir prorrogando de nuevo, a través de distintas anualidades, cinco años más.

A nosotros nos parece que este plazo de cinco años más a través de prórrogas anuales sucesivas es desorbitado, un plazo demasiado prolongado y largo. Pretendemos que por este instituto, por esta prórroga automática, por esta prórroga tácita, sólo se pueda posibilitar la duración del contrato de arrendamiento por un año más. Creemos que es un elemento de estímulo para la realización y afloramiento de contratos de alquiler, para propietarios todavía refractarios y renuentes a alquilar sus viviendas, para constructores o capitalistas que inviertan en viviendas que luego pueden ser, eventualmente alquiladas.

Vamos a retirar nuestra enmienda 23, al artículo 18. Aquí sí que encontramos muy pertinente la transacción realizada en la Ponencia. Nos parece que la transacción a la que se ha llegado con las enmiendas 206 y 207 del Grupo Popular y con la 315 del Grupo Catalán mejora notablemente, desde una perspectiva estilística y de técnica jurídica, lo que nosotros proponíamos en materia de actualización de los alquileres; resuelve el problema del aplazamiento de la demora en la publicación de los índices de precios al consumo por parte de la Administración y, coincidiendo los contenidos materiales de la transacción a la que me he referido con el contenido material de lo que nosotros pretendemos con nuestra enmienda, siendo mejor esta transacción, retiramos nuestra enmienda 23 al artículo 18.

Mantenemos la enmienda 24, al artículo 21.2. Y vamos a pedir al Grupo mayoritario, al Grupo Socialista, que haga una reflexión más ponderada sobre lo que nosotros sugerimos en esta enmienda.

El incremento de los gastos generales no puede limitarse, como se limita a través de la referencia del artículo 21.2 al artículo 18.1, o no puede tabularse estableciendo como cuantía máxima el índice de precios al consumo. Los precios o los gastos generales suben lo que suben, aunque parezca una tautología decir esto, y pueden subir y de hecho suben con frecuencia más de lo que se pondera en el índice general de precios al consumo, y es injusto y es parcialmente una incautación —casi una expropiación, aunque puedan parecer fuertes estas palabras, sin los requerimientos del artículo 33 de la Constitución por la diferencia entre lo que suben los gastos y lo que se consigna en el índice de precios al consumo— de esa parte del patrimonio del propietario sin causa justa, sin causa de interés social y sin indemnización. Me gustaría que esta enmienda fuese objeto de la debida ponderación, aunque me imagino que en momento posterior porque veo a los portavoces socialistas encargados de otros menesteres en este momento. Esto será objeto del pertinente comentario después.

La enmienda número 25 al artículo 22 también la mantenemos, aunque ha habido una aproximación importante a través de una transacción también ofertada al Grupo Popular, creo recordar. Estamos hablando de la realización de las obras que sean urgentes para evitar al arrendatario un daño inminente, una incomodidad grave. Desde nuestra perspectiva, esa transacción ya perfeccionada, ya realizada previamente, aquella en la que se legitima al arrendatario a

acometer aquellas obras que sean imprescindibles para evitar un daño inminente en la vivienda o una incomodidad grave, lo único que perfeccionaría en este momento, desde una perspectiva, casi formal más que material, sería la existencia de acreditación y prueba por parte del arrendatario. Esta es la aportación que hacemos porque creemos que ello perfeccionaría notablemente el precepto, la exigencia de acreditación y prueba de la necesidad de la realización inmediata de esas obras y la acreditación y prueba también de que, si inmediatamente no se acometen, realmente se va a producir un daño inminente o una incomodidad grave, que son los dos supuestos en virtud de los cuales se legitima al arrendatario, no la arrendador, para acometer estas obras inminentes.

Por último, nos quedan dos enmiendas a los dos títulos primeros que estamos debatiendo, que son las números 26 y 27. La verdad es que las voy a defender con poco énfasis y en la conciencia de que, necesariamente, dado su fundamento teórico, punto menos que indiscutible aunque parezca una petulancia por nuestra parte, han de ser objeto de transacción o han de ser objeto de aceptación en sus propios términos, antes o después. Estamos hablando de las causas de resolución del contrato (artículo 28) y lo que nosotros pretendemos es que se modifique, en la causa f) del apartado 2, el vocablo o la alocución utilizada «cuando la vivienda permanezca deshabitada...» por la más correcta técnicamente «cuando la vivienda permanezca desocupada...». La vivienda deshabitada es un concepto metajurídico, es una alocución ajena a la nomenclatura jurídica de los arrendamientos urbanos, es un concepto inseguro jurídicamente que nos puede provocar el problema de desvirtuar el propio concepto de vivienda, propiciando situaciones que pueden suponer subarriendo, que pueden suponer cesión inconstentada o cambio de destino de la vivienda arrendada. Es una enmienda de estilo y es también una enmienda de fondo, es una enmienda que debe ser objeto de la consiguiente ponderación, es una enmienda de escaso contenido político pero que sí perfeccionaría notablemente, desde dos perspectivas, este precepto; desde una perspectiva estilística y también desde una perspectiva de ajuste o de metacultura a la literatura y a los conceptos que deben ser pertinentemente usados en el ámbito de los arrendamientos urbanos.

Perdón, señor Presidente, porque tengo un problema con mi apuntador. Parece que he invertido los términos o los conceptos. Lo que nosotros pretendemos es que se aluda a vivienda deshabitada, no desocupada; no sé si lo he dicho al revés. En todo caso, que conste en el «Diario de Sesiones» que el tenor y el sentido de mis palabras era congruente con la enmienda, que lo que pretende es la introducción de la alocución «vivienda deshabitada» y la exclusión de «vivienda desocupada», que es un concepto perturbador, de difícil interpretación y de carácter metajurídico y, además, con unas connotaciones, en el ámbito del mercado de la vivienda, más vinculadas al lumpen y a la metacultura y marginalidad que a lo que pretendemos buscar aquí, que es un concepto con relevancia jurídica a efectos de legitimar la resolución, algo verdaderamente importante en el ámbito de los arrendamientos urbanos y que

está ubicado correctamente, salvo con estas referencias que yo hago, en el artículo 28 del proyecto de ley.

Nuestra última enmienda ya ha sido argumentada con prolijidad por el portavoz que me ha precedido en el uso de la palabra y lo que pretende es la inclusión, entre las causas de resolución del artículo 28, de algo difícilmente discutible, salvo mejor opinión del Grupo mayoritario, mediante la incorporación de un nuevo apartado, de una nueva causa, la declaración de ruina de la finca acordada por la autoridad municipal. Parece punto menos que indiscutible que la declaración de ruina tiene que legitimar para proveer a la resolución del contrato, entre otras cosas porque así está previsto en el artículo 247 de la Ley del Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo de 26 de junio de 1992. Yo creo que esto es tan poco discutible, puesto que es un requerimiento de la ley que debe ser objeto de consideración de forma ineludible, casi «ex lege», casi por mandato legal, y tengo casi la absoluta seguridad de que el Grupo Socialista nos va a dar la alegría, en el momento de la intervención de sus portavoces, de decir que esta enmienda va a tener la debida consideración y que se incorporará al texto del proyecto.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, tiene la palabra el señor Andreu.

El señor **ANDREU ANDREU**: Voy a comenzar la defensa de las enmiendas parciales de mi Grupo Parlamentario una vez que ya se sustanció el trámite por el cual la enmienda de totalidad que presenté mi Grupo a este proyecto de ley de arrendamientos urbanos no tuvo éxito ante el Pleno, lo que hubiera significado haberse planteado esta ley de arrendamientos urbanos desde una perspectiva bastante diferente y en la cual muchos de los derechos de los inquilinos, que no hay que olvidar que suelen ser sectores de rentas no precisamente favorecidas, pudieran haber tenido una mejor defensa. En cualquier caso, dentro del espíritu constructivo que mi Grupo anunció en el debate parlamentario, hay un intento de conseguir, por lo menos, suavizar algunos de los aspectos que consideramos que pueden ser lesivos o negativos, no solamente para esos inquilinos, sino para el propio desarrollo de la vivienda de alquiler en España.

La primera enmienda de mi Grupo Parlamentario es la número 91, al artículo 3.2 y lo que pretende es que se extienda el ámbito del arrendamiento de uso distinto al de vivienda a cualquier tipo de edificación destinado a este uso, aun cuando fueran realizados por la propia Administración pública. El motivo es no excluir del ámbito de la ley posibles arrendamientos que pudieran realizar diferentes entidades estatales que tuvieran propiedades para arrendar, ya sea en suelo urbano o en suelo no urbano.

La siguiente enmienda, referida también al artículo 3, supone una adición mediante la cual se pretende que no tengan la consideración de uso distinto al de vivienda los arrendamientos de fincas urbanas que se encuentren destinados, por las normas de uso del suelo, a usos residenciales, ni aquellas en las que el titular o quienes convivan con

él ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña actividad económica de carácter doméstico.

El sentido fundamental de esta enmienda es que la calificación urbanística que se dé por parte de los municipios a las diferentes edificaciones sea vinculante al uso mercantil que incluso se pueda dar a este tipo de edificaciones. Si en una calificación urbanística está destinada una edificación al uso de vivienda, consideramos que no debe plantearse el alquiler para un uso diferente al de vivienda. Debe existir una relación exacta entre la calificación urbanística y el uso a que se destina.

Con la enmienda número 93, al artículo 4, pretendemos que quede excluido del ámbito de aplicación de esta ley el uso de viviendas incluidas en un patrimonio de titularidad pública. Y decimos esto porque muchas de estas viviendas incluidas en patrimonio de titularidad pública, fundamentalmente de ayuntamientos o de comunidades autónomas, pueden tener regímenes mucho más proteccionistas, cara a los inquilinos, que el régimen general, que, aunque sea general, abarcará a los alquileres que se realicen entre particulares. Como creemos que este espíritu de protección, que, según nuestro criterio, debe informar el alquiler de la vivienda pública gestionada por patrimonios, debe ser favorecido, consideramos que muchos de los aspectos del tráfico diario de que habla el proyecto de ley que estamos debatiendo no deberían ser la forma en que se elaborasen los contratos entre los parques de viviendas de las comunidades autónomas, tan escasos desgraciadamente, y los inquilinos, que serían fundamentalmente de rentas bastante bajas.

Al artículo 7 mi Grupo parlamentario presenta la enmienda número 94, que pretende recoger diferentes tipos de convivencia, diferentes a la convencional y heterosexual. Afortunadamente, la realidad demuestra que cada vez son más admitidos por el conjunto de la sociedad y consideramos que también deben ser recogidos en un proyecto de ley de esta naturaleza, que no solamente afecta a quien firma el contrato, sino a la pareja con la que normalmente convive este inquilino o inquilina. A nosotros nos parece que los diferentes tipos de parejas que pueda formar cualquier ciudadano o ciudadana deben tener los mismos grados de protección en un proyecto de ley de esta naturaleza.

En cuanto al artículo 9, mi Grupo parlamentario ha presentado una enmienda de adición que está en relación con la enmienda número 96, que crea un artículo 9 bis, así como con la enmienda 98, que crea un artículo 10 bis.

Este conjunto de enmiendas, la 95, la 96 y la 98, pretenden definir algo que para Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya es muy importante. Yo me alegro haber oído a otros grupos parlamentarios, como Convergència i Unió, que un hecho capital a defender por esta Comisión debería ser la continuidad del arrendamiento. La continuidad del arrendamiento consideramos que es un bien en sí mismo y es precisamente lo que puede garantizar que tenga éxito el alquiler en España y que consigamos aumentar de forma importante las viviendas en alquiler que existen en nuestro país.

Estas enmiendas pretenden garantizar que una vez que ha finalizado un contrato, de cuatro, cinco o seis años, los que determine el contrato entre las partes, número de años que quedará especificado en este proyecto de ley, no venga el abismo, no se produzca una situación en la que, de forma arbitraria, el inquilino se vea desprovisto de su alojamiento. A fin de corregir esta situación se hace la enmienda número 95.

La enmienda número 96 y posteriormente la 98 desarrollan un concepto que para nosotros es clave: la existencia de comisiones arbitrales de alquileres de viviendas.

Nosotros hemos manifestado en distintas ocasiones que estos planteamientos no son precisamente novedosos, que en el Derecho comparado existen estas comisiones arbitrales. En España mismo existen comisiones que se dedican al consumo. Si en España los bienes de consumo tienen una regulación que determina la relación entre quienes venden un bien de consumo y quienes lo usan, como es la Ley de Consumo, con muchísima más razón deberían existir comisiones arbitrales de alquiler de viviendas, que regularían una relación de un bien de consumo tan fundamental como es la vivienda.

En estas comisiones de alquileres debe estar representado el conjunto de las partes, bajo la tutela de la Administración. No pretendemos que el germen de regulación que ofrece mi Grupo parlamentario sea el perfecto, pues pensamos que estamos en un terreno debatible, pero creemos que sería una aportación importante al debate de este proyecto de ley que profundizáramos en esta vía y que consiguiéramos que las relaciones contractuales entre arrendadores y arrendatarios, una vez finalizados los contratos, así como para cualquier eventualidad que pudiera producirse, estuvieran regidas por este tipo de comisiones arbitrales. Con ello ayudaremos de forma importante a que los juzgados no se llenen de demandas entre arrendadores e inquilinos. Es bastante evidente que son muchísimas las demandas a las que dan lugar las situaciones de uso de viviendas, por lo que no estaría de más que, antes de que se llegara a ese tipo de situaciones, existiera un elemento intermedio, como puede ser éste de las comisiones arbitrales de alquileres de viviendas, que solucionarían muchísimos problemas, tanto de la continuidad del arrendamiento como de cualquier eventualidad que pudiera producirse en el desarrollo de ese arrendamiento.

Estas comisiones arbitrales de alquiler de viviendas, ya sea con este nombre o con cualquier otro similar, también las defienden las organizaciones de consumo. Son numerosas las organizaciones de consumidores que reclaman que el proyecto de ley de arrendamientos urbanos recoja figuras de esta naturaleza.

Así pues, solicitamos que en el momento en que finalice el contrato entre un arrendador y un arrendatario, si no existiera acuerdo entre ambos para la continuidad del arrendamiento y el arrendatario quisiera continuar en la vivienda, se determinase por parte de estas comisiones de alquileres un precio justo, en función de las determinaciones del mercado y del aumento de alquileres que se plantea en este proyecto de ley. Si ese precio justo no fuera aceptado por el arrendatario, se pondría en marcha el desahucio y

lanzamiento del arrendatario que no asumiese el dictamen de esta comisión arbitral de alquileres.

La enmienda número 97 se refiere al artículo 10. El proyecto de ley establece que el contrato de arrendamiento quedará prorrogado automáticamente por un plazo de cuatro años, pero nosotros, vista la libertad que existe entre las partes de determinar un plazo superior al que como mínimo establezca esta ley, ya sea de cuatro o cinco años, entendemos que, si el plazo previsto en el contrato es superior a cuatro años, debe ser ese plazo superior el que determine automáticamente la prórroga.

En la enmienda número 99, al artículo 13, Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya pide sustituir la palabra «matrimonio» por «convivencia», en la certeza de que son muchísimas las relaciones de tipo afectivo que se producen en nuestra sociedad y que no están regidas por el vínculo matrimonial. Nosotros consideramos que estas relaciones deben tener los mismos derechos que se reconocen en esta ley a las parejas cuya relación sea la matrimonial.

Al artículo 13.2 mi Grupo presenta también una enmienda de modificación por la cual el concepto «fecha cierta» sea sustituido por el de «fehaciente». Tiene que haber una comunicación que fehacientemente pueda ser esgrimida por las partes para que se tenga conocimiento perfecto de sus derechos, lo que nos parece técnicamente más conveniente que el concepto que se presenta en el proyecto de ley.

La enmienda número 101, al artículo 13.4, está en coherencia con la enmienda al artículo 7, en la cual nosotros pedimos los mismos derechos para cualquier tipo de relación entre personas, independientemente de su orientación sexual.

Al artículo 14 presentamos una enmienda de sustitución, con la cual pretendemos proteger la relación arrendaticia y los derechos del inquilino, en un arrendamiento libremente pactado, de los posibles acuerdos de terceros sobre cambios de la titularidad de la vivienda que provocaría el mantenimiento del texto del proyecto. Consideramos que el que una vivienda se enajene no debe significar que, en el caso de que el enajenante haya arrendado la vivienda por un plazo superior al de cuatro años, se reduzca; por lo menos, que haya posibilidad de reducir de forma automática, por parte de quien compre esa vivienda, el plazo del arrendamiento. Creemos que el arrendatario no puede estar albur de que una vivienda que él está ocupando, con un contrato de arrendamiento legítimamente pactado, pueda ser vendida a un tercero y no tiene por qué soportar que se haya producido un traslado de la propiedad del bien, ya que él ha firmado claramente unas cláusulas de permanencia en la vivienda.

En la enmienda número 103 proponemos la supresión del punto 2 del artículo 14 porque consideramos que lo especificado en este artículo significa una clara inseguridad por parte del arrendatario.

La enmienda número 104, al artículo 16.1 b), va en el mismo sentido que la enmienda al artículo 7 y otras enmiendas referidas a los diferentes tipos de parejas que se producen normalmente en nuestra sociedad.

En la enmienda número 105, al artículo 16.4 planteamos su supresión porque entendemos que, tal como está redactado este apartado en el proyecto de ley, el arrendatario puede ser objeto de coacción y creemos que debemos actuar en su defensa. No es que queramos poner al arrendador como una figura perversa, pero creemos que hay que garantizar los derechos de las partes y queremos evitar tipos de contratos en lo que a la parte arrendataria se le pueda exigir que, para realizar este tipo de contratos, renuncie a determinados derechos de subrogación. Y nos parece que la redacción que propone el proyecto puede dar lugar a este tipo de actuaciones. Nosotros consideramos que, si hay un derecho de subrogación, no se debe posibilitar que ese derecho sea cedido graciosamente por parte de los arrendatarios.

En cuanto al artículo 17.4, nosotros entendemos que es importante que exista un recibo de pago que pueda esgrimir el arrendatario. Nos parece que no es bueno lo que puede significar la redacción de este artículo, en relación con la anterior enmienda, en el sentido de que pueda ser arbitrario que el arrendador pueda entregar ese recibo de pago. Creemos que es importante determinar, de forma bien clara y explícita, que el arrendador debe aportar un recibo de pago al arrendatario y no establecer cláusulas que justifiquen la no existencia de ese recibo de pago.

Desarrollando este mismo concepto está también la enmienda número 107, al artículo 17.4, a la cual presenta enmienda transaccional el Grupo Socialista, que nosotros vamos a aceptar. Por lo tanto, no voy a hacer una defensa más pormenorizada.

Nosotros presentamos una enmienda de adición, la número 108, al artículo 17 bis.

El señor **PRESIDENTE**: Perdón, señor Andreu. ¿Transaccional solamente la enmienda 106 o también la 107?

El señor **ANDREU ANDREU**: La 107, señor Presidente. El Grupo Parlamentario Socialista solamente nos la presenta a la 107.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias.

El señor **ANDREU ANDREU**: Nuestra enmienda 108 propone la adición de un nuevo artículo 17 bis, que nosotros denominamos «Determinación administrativa de las rentas», porque creemos que, fundamentalmente, a las comunidades autónomas hay que darles libertad para que, si lo desean, puedan intervenir en el mercado de alquileres de viviendas, con los criterios que consideren oportunos, para incidir en los precios. A nosotros nos parece que el mercado es, evidentemente, el que determina de forma habitual el precio del alquiler de la vivienda, pero pensamos que se pueden plantear mecanismos de corrección al mercado. Porque se pueden dar situaciones de escasez de oferta y que esa escasez de oferta afecte de forma muy sustancial a rentas que no puedan acceder a otro tipo de tenencia de vivienda. Y es conveniente que las comunidades autónomas puedan determinar, por zonas, por tipos de vi-

vienda o en la forma que estimen oportuno, si consideran que deben intervenir en el mercado de la vivienda.

¿Quién nos dice a nosotros que, por ejemplo, en determinados barrios obreros o barrios periféricos de las ciudades o lo que fuese, no sería interesante que se pusieran toques con los criterios que fueran oportunos en cada momento y que cada comunidad los determinara para que no subieran de un determinado nivel de renta los alquileres que se produjeran en esas viviendas?

Nosotros pensamos que esta posibilidad no debe ser marginada por este proyecto de ley y que, de alguna manera, debemos darle el cauce a que las comunidades autónomas puedan intervenir en el precio de la vivienda.

En cuanto al artículo 18.1, mi Grupo Parlamentario presenta una enmienda que va en un sentido sustancialmente diferente al que defendía mi colega Olabarría cuando se refería a este artículo. Nosotros consideramos que como afecta el aumento del precio de alquiler de la vivienda, siendo quienes son los usuarios de este tipo de viviendas, lo más justo es que el aumento salarial sea el que determine la posibilidad del aumento del alquiler. Porque puede ser que el índice de precios al consumo aumente hasta un determinado nivel y que, sin embargo, el nivel salarial de quienes están ocupando esas viviendas aumente menos que el índice de precios al consumo. Creo, por ejemplo, que en este último año podemos haber tenido constancia de ello. Es decir, los salarios en este último año han crecido menos que el índice de precios al consumo. Podemos encontrar con situaciones y coyunturas en que los salarios crezcan menos que el índice de precios al consumo. No consideramos justo que en un bien de esta naturaleza sea el índice de precios al consumo el que determine el aumento del alquiler de una vivienda. Por tanto, la enmienda que nosotros proponemos pretende que el aumento del salario mínimo interprofesional sea el que determine el crecimiento de los alquileres.

En el mismo sentido de regular este aspecto se refieren también las enmiendas 110 y 111, que se presentan también a este artículo 18.

En cuanto al artículo 19 presentamos la enmienda 112. Vista la lectura de este artículo, por el cual son importantes los aumentos que se plantean en el caso de obras de hasta tres puntos, que afectan hasta el 20 por ciento de la renta convenida, consideramos que debe haber acuerdo entre el arrendador y el arrendatario para la realización de estas obras de mejora no suntuarias, porque, es, repito, muy importante el aumento a que da lugar el posible incremento del alquiler que pudiera darse una vez que se plantea la existencia de obras no suntuarias, según determina este artículo 19.

Llamo la atención de esta Comisión que las enmiendas 113 y 114 no se refieren a los títulos I y II de los que estamos hablando, sino que se refieren a disposiciones adicionales y, por tanto, no voy a defenderlas en este momento.

Paso a la enmienda 115, también a este artículo 19, por la cual nosotros proponemos añadir al final del artículo el 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.» Consideramos que si es voluntad del arrendador o por una dejación que ha dado lugar a una resolución judicial o administrativa, debe ser el arrendador el que corra con el costo de estas obras.

También van en el sentido de mejorar esta relación entre arrendador y arrendatario, en lo que se refiere a las obras no suntuarias, las enmiendas 116 y 117.

En cuanto a la enmienda 118, referida al artículo 20.1, nosotros consideramos que si en este proyecto de ley se deja a la libre voluntad muchos de los derechos del arrendatario, no pasa lo mismo con los derechos del arrendador. Cuando se habla de derechos, lo digo entre comillas, «derechos del proyecto», ya que, al final, los derechos serán los que determine este proyecto de ley. Por ejemplo, en el tema de la fianza nos llama la atención que no se deja a la voluntad de las partes esta existencia de la fianza, cuando sí se deja a la voluntad de las partes el tema de la subrogación, que es claramente algo que beneficia al arrendatario o se dejan otros aspectos que claramente benefician al arrendatario; todo eso se deja a la voluntad de las partes. Sin embargo, la existencia de fianza, que sería algo que beneficiaría más al arrendador que al arrendatario, claramente se determina como una exigencia y prestación. Nosotros solicitamos para este caso que sea a la voluntad de las partes la existencia de esta fianza.

En cuanto al artículo 22, en su apartado 1, presentamos una enmienda que creemos que corrige esta artículo, por la cual las condiciones de habitabilidad no solamente serían las de los espacios privados, sino también las de los espacios comunes. Creemos que este sería un aspecto interesante a recoger en este aspecto, porque la vivienda no solamente lo determina lo que está de la puerta de la entrada de la casa para dentro, sino también todos los accesos, escaleras, espacios comunes, etcétera, y creemos que eso también debe estar regulado en este aspecto. En coherencia con lo que determinamos en esa enmienda 119 se encontraría la enmienda 120.

La enmienda 121, que se refiere al artículo 23.2, la planteamos para el caso en el que se produzca la privación total de viviendas por parte del arrendador al arrendatario por la existencia de obras. Nosotros consideramos que el texto que se recoge en el proyecto de ley no es suficiente y que, en el caso de que las obras determinasen la imposibilidad de que continuara viviendo el arrendatario en esa vivienda, se le debería proporcionar, por parte del arrendador, una vivienda, ni siquiera ponemos de similares características, para que pudiese disfrutar de ese inquilinato.

En cuanto al artículo 23, presentamos un apartado número 4, a fin de que se le dé la oportunidad al arrendatario de que participe en la búsqueda de unas obras a un precio que pueda ser inferior, porque también —y en este sentido estamos por el libre mercado— puede haber precios más competitivos que pueda conseguir el arrendatario y, a lo mejor, precisamente ante la posibilidad de que se pueda trasladar la factura del arrendador al arrendatario, puede dar lugar a que no se busquen con toda la diligencia necesaria las ofertas más económicas, por supuesto con los mismos niveles de calidad, que se pudieran conseguir en el

mercado. Creemos que hay que dar esta posibilidad al arrendatario.

En cuanto al artículo 24.2, mi Grupo Parlamentario presenta una corrección técnica, ya que habría que hablar de estabilidad de la edificación y seguridad de la vivienda.

En cuanto al derecho de tanteo y retracto, en la enmienda 124 planteamos determinadas correcciones que, según Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, merecen un nuevo texto. Entre otras cosas, creemos que no solamente se debe producir el derecho de tanteo y retracto —que aquí no viene recogido con ese nombre, evidentemente. Nosotros sí lo llamamos derecho de tanteo y retracto, porque consideramos que es el nombre que jurídicamente suele ser el habitual en casos de esta naturaleza, y que así viene recogido, por ejemplo, en la Ley del Suelo ante situaciones similares a la que aquí se intenta definir— en el caso de viviendas que se encuentran situadas en inmuebles de varias viviendas, sino que por qué no se puede dar en inmuebles de una sola vivienda, cuando la situación arrendaticia es igual en un caso que en otro. Como creemos que debe ser también la base de las declaraciones existentes ante la Administración de los valores de los inmuebles lo que deben determinar estos derechos de tanteo y retracto para no dar lugar a la simulación de precios con terceros o con cualquier persona que se presentase a intentar simular un precio para conseguir un valor más alto del inmueble hacia el inquilino. Por tanto, proponemos que sea la base del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales la que dé lugar al precio en el caso del tanteo y del retracto.

En cuanto al artículo 26.7, mi Grupo Parlamentario plantea su supresión, porque este apartado del proyecto de ley deja sin efecto los derechos de adquisición preferente para un numeroso sector de viviendas arrendadas, y desvirtúa igualmente los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal. Proponemos suprimir parte del artículo 28.2 en la letra a), porque estas cantidades no siempre están definidas claramente.

En cuanto al artículo 28.3, proponemos sustituirlo por un texto diferente, que diga que el arrendatario podrá resolver el contrato previa notificación al arrendador con un mes de antelación y, en todo caso, sin previa notificación, por las causas que luego se determinan en el propio texto de este artículo.

En consonancia con el artículo 9 bis y el artículo 10 bis, por el cual nosotros pretendemos definir cómo debe ser la finalización de la relación contractual entre arrendador y arrendatario, el artículo 28 bis pretende definir cuáles serían las causas justas por las cuales un arrendador podría dar finalización total a un contrato de arrendamiento, sin que mediase la posibilidad del arrendatario de continuar con el arrendamiento, como antes definíamos en las comisiones arbitrales de alquileres.

Para finalizar, el artículo 28 bis pretende definir el derecho de opción del arrendatario. La enmienda 130, de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, al artículo 29 es de modificación. Cuando se define en este artículo que será causa de extinción del contrato de arrendamiento la pérdida o destrucción de la finca arrendada, no creemos que sea afortunado el que se equipare a la destrucción el

que haya una valoración que sea superior al 50 por ciento del costo de la reconstrucción de esa vivienda, porque creemos que esto dará lugar, entre otras cosas, a infinidad de conflictos. Yo creo que nos podemos encontrar ante una situación similar a la que se produce hoy o a la que se ha producido de forma habitual sobre las declaraciones de ruina. Las declaraciones de ruina dan lugar a continuos conflictos entre los inquilinos y los propietarios de las viviendas; dan lugar a informes contradictorios, a pleitear ante los juzgados, porque las valoraciones pueden ser muy distintas con el caso de ruina, y creemos que hay una traslación automática de esa normativa sobre la ruina a esta normativa que plantea el artículo 29, y de igual forma que existe esa traslación de la normativa, yo creo que habrá una traslación de las causas de litigio y de las conflictividades ante los juzgados.

Por tanto, nosotros consideramos que no es afortunada la redacción de la última parte de este artículo y proponemos la suspensión del mismo.

Con esto doy por finalizada la defensa del conjunto de enmiendas de mi Grupo Parlamentario. **(El señor González Lizondo pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: ¿Qué desea, señor González Lizondo?

El señor **GONZÁLEZ LIZONDO**: Únicamente quiero decir que, para aliviar el trabajo y a la vista de las transaccionales presentadas por el Partido Socialista, que hay tres que afectan a Pilar Rahola, mi compañera de Grupo, la 59, 62 y 63, que las acepto en su nombre, por lo que quedan retiradas las iniciales.

El señor **PRESIDENTE**: De acuerdo. Gracias. En nombre del Grupo Popular, tiene la palabra el señor Gómez Darmendrail.

El señor **GÓMEZ DARMENDRAIL**: Señor Presidente, intentaré ser disciplinado con la petición de brevedad que ha hecho el señor Presidente. Como tenemos 35 enmiendas a los dos primeros títulos, voy a tratar de ser casi telegráfico para acomodarme al tiempo previsto y dejaré a mi compañero Luis Ortiz las reflexiones generales.

Al Título I, al artículo 4 tenemos la enmienda 188 de adición, referente a los alquileres de viviendas propiedad de las administraciones públicas. Parece conveniente primar la función social de los parques públicos de viviendas y someterlos a su regulación particular.

La enmienda 189 es de adición al artículo 4, que pretende excluir del ámbito de la Ley las viviendas de superficie igual o superior a 300 metros cuadrados o aquéllas con renta igual o superior también a cinco veces el salario mínimo interprofesional. Este tipo de arrendamientos no merecen la protección especial establecida por esta Ley, ya que, a nuestro juicio, se trata de viviendas suntuarias.

La enmienda 190 al artículo 4 bis (nuevo) pretende añadir un nuevo artículo. Se trata de sacar del Título II el artículo 6 del proyecto y situarlo en el Título I, porque de esta manera se añade la buena fe, abuso de derecho y

fraude de ley también a los arrendamientos de locales de negocio, porque, a nuestro juicio, también a ellos debe aplicarse esta norma.

La enmienda 191 al artículo 5 simplemente es añadir «subarrendatario» después de «arrendatario», porque, a nuestro juicio, las mismas razones que llevan a proteger al arrendatario son de aplicación al subarrendatario.

La enmienda 192 al artículo 6 no es más que una coherencia con la enmienda 190 nuestra al artículo 4 bis (nuevo) que hemos planteado, y se propone pasar este artículo 6 al Título I como artículo 4 bis (nuevo).

La enmienda 193 al artículo 8.1 es de modificación. Como garantía tanto para el arrendatario como para el arrendador, entendemos que debe haber un consentimiento expreso y por escrito, de ahí la redacción de nuestra enmienda, porque en el proyecto no se especifica el consentimiento expreso y escrito y nos parece necesario para eliminar conflictos que sin duda surgirían.

Por otro lado, en esta enmienda añadimos que, en caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador. Nos parece una mejor técnica, al objeto de precisar con exactitud los efectos y condiciones de la cesión.

La enmienda 194 al artículo 8.2 es de modificación. Proponemos una redacción distinta. Introducimos de nuevo el consentimiento expreso y escrito del arrendador para el subarriendo. Establecemos la responsabilidad solidaria del arrendatario y subarrendatario y fijamos el régimen jurídico del subarriendo.

La enmienda número 195 es una de nuestras principales enmiendas. Es una enmienda al artículo 9. Modificamos totalmente el artículo 9 del proyecto. Frente a los cuatro años de plazo mínimo del proyecto, establecemos un plazo que puede ser libremente pactado por las partes. Sin embargo, el contrato se prorrogará a voluntad del arrendatario por períodos de un año hasta un total de cinco. Nos parece un mecanismo menos rígido y que protege el arrendatario durante cinco años y que, además, deja más libertad a las partes para adecuar el contrato a sus necesidades. Esta enmienda se aproxima a las recomendaciones del Consejo Económico y Social, en cuanto a plazos, y, por otra parte, parece totalmente necesario que puedan existir contratos con plazos inferiores al mínimo marcado por el proyecto, en función de circunstancias concretas. Estas situaciones son sobradamente conocidas en arrendamientos realizados por estudiantes, trabajadores que son trasladados temporalmente a otros lugares o compradores de viviendas que tienen que vivir en alquiler mientras esperan la entrega de sus casas, por poner sólo algunos ejemplos. Incluir este tipo de supuestos en el párrafo segundo del artículo 3.º, arrendamientos de temporada, puede implicar la necesidad de ampliar el concepto temporada a supuestos que la actual jurisprudencia no aceptaría, creándose con ello una problemática que se puede evitar.

En la enmienda 196, al artículo 10, también de modificación, la redacción que hemos dado prevé el mecanismo que ha de operar al vencimiento de los contratos respecto a los que no proceda el derecho de prórroga. En caso de no denuncia del contrato, se propone la tácita reconducción

por un año, frente a la prórroga de cuatro años del proyecto. Nos parece más razonable, y como ya se ha hablado de ello por otros portavoces no insistiré en ello, porque parece haber un amplio acuerdo al respecto. Por otro lado, incidimos nuevamente en la notificación por escrito para evitar malas interpretaciones que pueden ser origen de conflictos y pleitos innecesarios.

La enmienda 197, al artículo 11.2, es también de modificación. En nuestra redacción se da el mismo trato a los arrendamientos otorgados por usufructuarios, a los otorgados por compradores con pacto de retro, fiduciarios o propietarios de finca hipotecada. No existe razón alguna, a nuestro juicio, que justifique un distinto tratamiento para las situaciones contempladas en los apartados 1 y 2 del artículo y tampoco hay explicación para tratar peor a los accidentes definitivos de la propiedad en los casos del apartado 2 frente a los del 1.

La enmienda 198 es en coherencia con nuestra enmienda 195, al artículo 9.º

La enmienda 199 es de modificación, al artículo 12, y proponemos una redacción distinta en la que, en primer lugar, eliminamos la norma contenida en el número 2, que nos parece contraria a la buena fe contractual y deja al arrendador en una extraña situación, con esa curiosa figura de revocación del desistimiento, que no se entiende bien en qué puede consistir, y algún otro portavoz ha hablado en la misma línea sobre este asunto.

Por otra parte, no vemos razones objetivas para distinguir los efectos del desistimiento unilateral del arrendatario, según se esté dentro del plazo mínimo o fuera de él, y lo que nos parece que lo que procede es unificar la regulación para ambos supuestos. También nos parece conveniente que no se excluya la libertad de pacto entre las partes en lo referente a la indemnización que proceda, en casos de desistimiento unilateral.

La enmienda 200 es una enmienda de adición al artículo 13, en la que proponemos añadir un nuevo número 4, convirtiendo el 4 en actual 5. Es una mejora técnica que precisa la fecha del comienzo del plazo para que el cónyuge del arrendatario que desiste del contrato exprese su intención de continuar o no en el arrendamiento.

La enmienda 201, de modificación al artículo 14.1, así como la siguiente, la 202, son enmiendas presentadas en coherencia con la enmienda 195 al artículo 9.º, de la que ya antes hablé.

La enmienda 203 es de adición al artículo 16.1. Pretendemos añadir una letra e), convirtiendo la e) en f), y se refiere a las personas que sufran minusvalía. Al Grupo Popular le parece necesario proteger a las personas acreedoras de una especial atención, como son aquellos que sufren una minusvalía igual o superior al 65 por ciento. Esa es la línea de esta enmienda.

La enmienda 204 sigue colgada en la percha de la enmienda 195 y es, simplemente, una enmienda de coherencia con la presentada al artículo 9.º

La enmienda 205 es al artículo 17.4; es de adición y en ella establecemos una sanción que haga eficaz la obligación que se impone al arrendador de dar recibo de las rentas pagadas. Pretendemos con esta enmienda eliminar la

resistencia que tienen algunos arrendadores a entregar el recibo correspondiente, donde vayan claramente definidos los diferentes conceptos.

La enmienda 206 es de modificación al artículo 18.1, y pretende una adición. Nosotros damos libertad para excluir mediante el contrato la actualización de rentas, si así se desea. Todas las medidas que puedan favorecer el acuerdo de las partes deben ser contempladas favorablemente, porque son positivas para la futura relación contractual y facilitan el entendimiento mutuo.

La enmienda 207, al artículo 18.2, es también de modificación y pretendemos una redacción diferente, así como en la siguiente enmienda, la 208, en coherencia con la enmienda presentada al artículo 9.º

En la enmienda 209, de modificación al artículo 20, pretendemos sustituir los números 1 al 5 del artículo 20 por un artículo donde contemplamos otras garantías distintas a la de la fianza, porque es mejor remitirse a la voluntad de las partes, como ya hemos hecho en enmiendas anteriores. También hablamos de dos mensualidades de renta cuando la vivienda sea amueblada.

La enmienda 210, al artículo 21.1, es de modificación al artículo 21.1, que introduce el criterio de emplazamiento y uso, que nosotros pretendemos suprimir para no introducir criterios de imposible objetivación, que habitualmente son fuente de problemas innecesarios. La enmienda 211 es también en coherencia con nuestra enmienda 195, relativa al artículo 9.º

La enmienda 212, al artículo 21.2, propone suprimir el inciso que dice: «... y nunca en un porcentaje superior a aquél en que pueda elevarse la renta, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.» No parece razonable la redacción del proyecto, por cuanto 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, etcétera, varían en función de los 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 de ser ni sería de justicia imponer. Otros portavoces han insistido ya en este asunto e incluso alguien —me ha parecido oírlo— lo ha calificado de incautación, por lo que no insistiré más en ello.

La enmienda 213 al artículo 21.5 (nuevo) pretende adicionar un nuevo número 5, con un contenido en el que se indica que los gastos a los que se refiere el artículo deben tener la consideración de renta. Esta cuestión ha sido origen de muchos problemas en el pasado, por lo que conviene dejar claro que el impago de este componente del precio también es causa de desahucio.

Por otra parte, gran parte de la filosofía de nuestras enmiendas va encaminada a evitar litigios innecesarios porque para ello ya tenemos la anterior ley.

La enmienda 214 es al artículo 22.3. Con esta enmienda queremos establecer un mecanismo de compensación para evitar que el arrendatario tenga que sufrir el coste finan-

ciero del incumplimiento por el arrendador de sus obligaciones.

En la enmienda 215, referente al artículo 23.1 se propone una redacción distinta en lo que se refiere a obras de mejora que afecten a elementos comunes y que hayan sido acordadas por la comunidad de propietarios. Nos parece que el arrendatario no tiene por qué soportar obras de mejora si no ha asumido esta obligación en el contrato, salvo que afecten a elementos comunes y se hagan en virtud de un acuerdo con los propietarios. Por otra parte, los acuerdos que puede tomar la comunidad de vecinos no son previsibles, por lo que el arrendador podría ignorar que ciertas obras se van a realizar durante el período del contrato, lo que haría imposible prevenir con antelación al arrendatario o manifestarlo en el documento contractual.

En la enmienda 216 al artículo 24.1 proponemos una redacción diferente. Es una enmienda de modificación y nos parece conveniente que el arrendador consienta de forma expresa la posibilidad de realizar obras por parte del arrendatario y que se definan las mismas, por constituir, a nuestro juicio, un derecho esencial del arrendador la conservación de la finca arrendada.

La enmienda 217 al artículo 25.2 es también de modificación. Proponemos una redacción distinta. Hemos suprimido parte de la redacción propuesta en el proyecto, fundamentalmente para evitar conflictos entre el arrendador y el arrendatario, pues carece de justificación que el arrendador soporte la carga de deshacer una obra no deseada.

En la enmienda número 218 al artículo 27 se adiciona un nuevo punto 2. En los supuestos que la ley prevé como de suspensión de contrato por realización de obras, nosotros incorporamos la posibilidad de que el arrendatario opte por la resolución, si así lo prefiere.

La enmienda 219, al artículo 28.2, es una enmienda de modificación. Pretendemos simplemente dejar claro que el apartado 2 no es más que una especificación no exhaustiva de lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

La 220 al artículo 28.2 e) es una enmienda de modificación, donde proponemos suprimir la palabra «notoriamente». Dos razones tenemos para ello. Primero, la palabra «notoriamente» añade inseguridad al arrendatario y para el arrendador supone, además, una dificultad añadida de acreditar la notoriedad de la actividad y la peligrosidad o insalubridad, etcétera, de la misma.

En la enmienda 221 al artículo 28.2 f) proponemos una redacción distinta. Se suprime el primer inciso del párrafo, aquello de «si no mediare justa causa», por tratarse de un supuesto difícil de acreditar e ilógico en arrendamientos sin prórroga indefinida.

Para terminar, está la enmienda 222 al artículo 28.3, que no es más que una enmienda en coherencia con la enmienda 210 al artículo 28.2.

Simplemente quiero añadir que escucharemos con atención las explicaciones a las transaccionales que ha presentado el Grupo Socialista y obraremos en consecuencia. Parece que todos coincidimos en el diagnóstico de la ley. Nuestro deseo es que coincidamos en la solución.

Esto es todo.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, por la concisión.

A continuación, para ir respetando el tiempo, pediría la misma concreción al portavoz que queda. Vamos bien de tiempo.

Tiene la palabra el señor García-Arreciado.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Me voy a referir con carácter general a aquellas enmiendas que aceptamos, bien en su carácter literal concreto o a través de los textos que han sido distribuidos a los portavoces de los diferentes Grupos.

También quiero establecer con carácter previo la consideración de que aunque en los títulos de muchos de los textos que se ofrecen como nuestras transacciones nos referimos exclusivamente a enmiendas de uno o de dos Grupos parlamentarios, si se leen con detenimiento otras muchas enmiendas de otros Grupos parlamentarios se verá que se encuentran recogidas en los textos, aunque no consten explícitamente en esa transacción que vamos a ir formulando.

Empezamos por la enmienda 297, de Convergència i Unió, que está aquí planteada a la exposición de motivos y se refiere a que las referencias a la LAU del año 1964 se hagan de una forma correcta. Es una enmienda que vamos a aceptar, por supuesto, si procede votarla ahora o si no cuando se vote; es una remisión que entendemos que debe hacerse en la fórmula correcta en que es planteada por esa enmienda.

En el artículo me referiré únicamente a nuestra enmienda 254, que pretende quitar el carácter de que todas las fincas, sean para uso de vivienda o uso distintos de la vivienda, tengan que tener esta condición de habitable, porque hay usos distintos de la vivienda en los que las fincas no tienen por qué tener esa condición y, por tanto, planteamos esa enmienda.

Consecuencia de esa enmienda es la 255, que planteamos al artículo 2, en la que para usos de vivienda sí rescatamos esa calificación, pero estrictamente para contratos que tengan como destino el uso de estas viviendas.

Al artículo 3 aceptaríamos exclusivamente la enmienda 91, defendida por el señor Andreu, aunque bien es cierto que no hace falta. La redacción del precepto deja meridianamente claro que incluye a los contratos realizados por particulares a empresas públicas, privadas y todo tipo de administraciones públicas, pero, como no es nuestra intención que quede la más mínima duda sobre ese precepto, le aceptaríamos esa enmienda en el artículo tercero.

En el artículo 4, de los arrendamientos excluidos, presentamos una enmienda que es transacción entre la 189 y nuestra propia enmienda 257, con objeto de establecer claramente cuál es la prelación de las normas que rigen estos contratos (en unos supuestos es la voluntad de las partes; en su defecto, ciertos títulos de la ley, en otros supuestos son otros) e ir incorporando la pretensión de la enmienda 189 de excluir de algunos de los contenidos de esta norma unas viviendas que se definen en esa enmienda por su extensión o por la renta actual que paguen por su alquiler. Por lo tanto, esa enmienda transaccional ordena, a nuestro cri-

terio, las normas que regulan este mercado y recogen la pretensión de la enmienda 189.

En el artículo 5 vamos a aceptar la enmienda 191, del Grupo Popular, que pretende introducir también a los subarrendatarios en el contenido de este artículo. Vamos a aceptar esa enmienda de forma literal.

En el artículo 6 debo hacer referencia a la enmienda 413, defendida por el señor Olarte, que coincide sustancialmente con nuestra enmienda 258, que creo recordar que las dos se refieren a la supresión de ese artículo por referirse a normas suficientemente explícitas en el Código Civil.

En el artículo 7 no estamos en disposición de atender ninguna de las enmiendas. Hay algunas referidas a las uniones de hecho, con independencia del carácter sexual que tengan esas parejas. Nos parece que no tiene sentido en este artículo 7, que lo único que quiere decir es que un arrendatario puede ser el titular de varios contratos de alquiler de vivienda siempre que sea para él, para su cónyuge, para sus descendientes, hijos dependientes, etcétera. Por lo tanto, no tiene ningún sentido incluir aquí ningún tipo de relaciones que, como todos los Grupos saben, han sido integradas en los artículos de la Ley, donde sí tiene sentido el atender esas formas de convivencia distintas de las que se regulan en el artículo 7.

El artículo 8, referido a cesión y subarriendo, tiene una enmienda transaccional con la 59, la 193, la 302, la 19 y nuestra propia enmienda 259, en un esfuerzo de integrar en este texto transaccional lo más sugerente de cada una de las enmiendas de los diferentes Grupos que hemos citado.

Entramos en una enmienda importante, porque ya está viendo los preceptos jurídicos que aparecían como básicos en el texto enviado por el Gobierno y porque es fuente de numerosas enmiendas posteriores que cambian la arquitectura jurídica de la ley al cambiar algo tan importante como la duración del contrato.

Aceptamos en este artículo 9, mediante una transacción, la enmienda 195, del Grupo Popular, que cambia el plazo mínimo de duración del contrato por otro sistema de contrato en el que la duración del mismo es voluntad de las partes, con prórroga forzosa, durante cinco años, a petición del inquilino, de la duración del contrato, es decir, año a año puede ir haciendo durar ese contrato hasta un máximo de cinco. Entiendo que esto abre de forma relevante el límite inferior de la ley al permitir acogerse a él a numerosos contratos que, por razones diversas, pueden tener, a voluntad de las partes, una duración inferior a la que establecía, de una manera rígida, el actual artículo 9 del proyecto, aunque también es cierto que ese artículo incorporaba un sistema para poder desistir del contrato por parte del inquilino, una vez que hubiese transcurrido un cierto tiempo.

Por lo tanto, esta enmienda, que es importante, que cambia una de las concesiones, uno de los pilares básicos de la ley, la aceptamos en la transacción ofrecida a la enmienda 195.

En el artículo 10, referido a las prórrogas del contrato, obviamente hay que ir incorporando ya las modificaciones que introduce en la arquitectura de la ley la aceptación del nuevo plazo de duración de los contratos.

En ese sentido, ofertamos también un texto con la enmienda 196 que reordena las prórrogas en razón de la modificación introducida en el artículo anterior.

Al artículo 11, duración del arrendamiento en casos especiales, presentamos un texto alternativo entre las enmiendas 198 y la enmienda de CiU 306. Hay una nueva redacción del artículo 11, fundamentalmente como consecuencia de haber aceptado la enmienda al artículo 9. Quiero indicarle a la Mesa que la ordenación de los artículos 11, 12 y 13 será distinta a raíz de una de las enmiendas que hemos presentado, pero me estoy refiriendo siempre a la numeración del proyecto, con independencia de la que resulte de las modificaciones que se introduzcan a lo largo del debate en esta Comisión.

En el artículo 12, desistimiento, ya no tiene sentido la concesión inicial de esta figura, por cuanto que el plazo de los contratos no tiene una duración mínima y, por tanto, se altera fundamentalmente el contenido que debe de tener este precepto, cuyo nuevo contenido se recoge en la enmienda que se ofrece como texto transaccional entre las enmiendas 62, 307, 308 y la 199. Ofertamos, por tanto, un texto de transacción con todas esas enmiendas.

El artículo 13 es uno de los escasísimos artículos del proyecto de ley al que no vamos a aceptar ninguna de las enmiendas. Si insistiese mucho el señor Andreu, podríamos ampliar el título del artículo llamándole «matrimonio o convivencia del arrendatario». A mí me parece que lo sustancial de este artículo es recoger, con carácter general, una serie de las nuevas figuras de las uniones de hecho. Todo eso se recoge perfectamente; pero trasladar a la literalidad del título de los artículos todas estas cuestiones pudiera dar lugar a títulos de artículos verdaderamente farragosos (matrimonios, las uniones de hecho, las de relaciones idénticas). No parece que tenga mucho sentido. Si lo dejásemos como está, a nuestro criterio, podría quedar mejor.

El artículo 13, como digo, sí recoge los supuestos que quiere incluir en el título el señor Andreu. Lo recoge a través de una enmienda transaccional con una de su Grupo, la 101, y con la 63.

Al artículo 14, enajenación de la vivienda arrendada, ofertamos también un texto transaccional, que es consecuencia de la modificación del artículo 9, con las enmiendas 201 y 202.

Al artículo 15 vamos a aceptar la enmienda 311, así como la 66. La enmienda 311, del Grupo CiU, altera la redacción del punto 1 de dicho artículo en los términos establecidos en la propia enmienda; y la enmienda 66 pretende que el inicio del cómputo del tiempo establecido en el apartado 2 del artículo 15, que no estaba claro cuál era, sea desde el momento en que le sea notificada la resolución judicial.

Entendemos que esto puede servir también para considerar admitida la enmienda 312, de CiU, que pretendía pasar ese plazo de uno a dos meses. Como ahora el origen de ese plazo ya se sitúa en un punto posterior en el tiempo al establecido por el proyecto, el juego real de la enmienda sería que estaríamos prácticamente en los dos meses que solicita la enmienda 312, de CiU.

En el artículo 16, que es de todo el sistema de subrogaciones en supuesto de muerte del titular del contrato, aceptamos, mediante transacción, las enmiendas 203 y 204. La enmienda 203 está referida a la letra e) del artículo 16.1. Habría una nueva redacción, pasando la actual letra e) a f). Trata de incluir a las personas con minusvalías igual o superior al 65 por ciento, hasta el tercer grado, entre aquellas que tienen derecho de subrogación.

La enmienda 204 es consecuencia del cambio entre cuatro y cinco años de la duración del contrato. La transacción ofrecida sería a la enmienda 204, del artículo 16.4, y a la 203, al artículo 16.1, y, por supuesto, la enmienda 260, del Grupo Parlamentario Socialista, que coincide con la 311, de Convergència i Unió, que pretende establecer también las uniones de hecho en los derechos de subrogación.

El artículo 17, determinación de la renta, tiene un texto de transacción entre la enmienda número 107 y la 205. La enmienda 107 nos venía a proponer que el recibo o documento acreditativo que lo sustituya... Aceptamos esa enmienda quitando una frase relativa a cuando se produzcan incrementos de renta por elevación, por entender que eso ya es parte integrante de la renta y debe de constar como tal en la renta.

Y la enmienda 205, del Grupo Popular, se refería a que si el arrendador no hace entrega del recibo serán de su cuenta los gastos que ello pueda causar, pero no se pueden descontar de manera directa de la renta del mes siguiente.

Por tanto, estos dos son los textos de transacción que ofrecemos en ese artículo.

En el artículo 18, de actualización de las rentas, la transacción que ofrecemos es con nuestra propia enmienda 261, con la 206, con la 315 y con la 207. El resto de las enmiendas a este artículo no las podemos aceptar, al menos en este trámite. Nos quedamos, por lo tanto, con la transacción que hemos planteado.

Al artículo 19 planteamos nuestra enmienda 262, referida a que, en defecto, de acuerdo en que los gastos se repartan proporcionalmente en función de la superficie. Quitamos la expresión «útil», por considerar que puede introducir un elemento de distorsión en el correcto reparto de las cantidades consecuencia de las obras realizadas para mejora. Ofrecemos también una transacción a la 208, del Grupo Popular, que es consecuencia de la modificación introducida en el plazo de duración del contrato en el artículo 9.

Aceptamos la enmienda presentada por CiU al artículo 20, de supresión de ese artículo y su conversión posterior en un nuevo Título V, al que nos referiremos cuando llegue el momento. De entrada, suprimimos el artículo 20, atendiendo, como digo, a la enmienda presentada por CiU.

En relación con el artículo 21, hay dos textos transaccionales: uno ofrecido a las enmiendas 210 y 320 y otro ofrecido a las enmiendas 211 y 321, en los términos que constan en la enmienda que ha sido presentada, como todas las demás, a la Mesa y a los portavoces de los grupos parlamentarios.

Al artículo 22, de conservación de la vivienda, vamos a aceptar la enmienda 323, pero introduciendo modificacio-

nes en el artículo 27 que serán explicadas por el señor Morlán. Yo voy a llegar hasta el artículo 26 y a partir de este artículo será el señor Morlán quien intervendrá en nombre de mi Grupo y tendrá ocasión de explicar cómo en el artículo 27 recogemos lo sustancial de la enmienda 323. También aceptamos la enmienda 447, de Coalición Canaria, mediante una modificación del artículo 27, que será posteriormente explicitada.

Al artículo 23 hay presentada una única enmienda, la 120, de Izquierda Unida. Resumo diciendo que, junto con el artículo 7, el artículo 23 es uno de los pocos del proyecto de ley al que no vamos a aceptar ningún tipo de enmienda. Somos partidarios de mantenerlo en la redacción que consta en el proyecto.

Al artículo 24 presentamos una enmienda transaccional que creemos que dará satisfacción a las tres enmiendas presentadas por diferentes grupos a este artículo.

El artículo 25 tiene una única enmienda, la 217, que se acepta en su texto literal.

Cierro esta forzosamente breve intervención, con independencia de que en un segundo turno pudiera explicar las razones concretas de alguna enmienda si para ello soy requerido por los grupos, con la aceptación de la enmienda 326 al artículo 26, con la salvedad de que diga «arrendador» en lugar de «vendedor». Es decir, el apartado 7 del artículo 26 lo mantenemos en sus términos actuales, introduciendo la enmienda 326, de Convergència i Unió, si aceptan «arrendador» en lugar de «vendedor». Nos parece que es una precisión más conforme con la ley, donde no se habla de vendedores con carácter general, sino del arrendador. Ahí ofrecemos también un texto transaccional con la 327, también de CiU, referente al punto 8 que nos proponen, donde únicamente incluimos que para el período de prórroga haya transcurrido el plazo de los cinco años que hemos establecido en el artículo 9 al aceptar la enmienda que nos proponía pasar de los plazos mínimos a la voluntad de las partes con prórrogas forzosas durante cinco años.

Más breve no he podido ser; más explícito sí, pero son facultades incompatibles. Ahora, para terminar de explicar los posicionamientos del Grupo en lo relativo a lo que queda del Título II, tomará la palabra el señor Morlán.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor García-Arrecciado. Evidentemente, esa concreción nos hacía falta para llevar la reunión a un ritmo más positivo.

Tiene la palabra el señor Morlán.

El señor **MORLAN GRACIA**: Voy a intentar ser tan concreto como mi compañero en relación con el Capítulo V, que habla de la suspensión, resolución y extinción del contrato.

En el artículo 27 planteamos una enmienda transaccional a la 323, de Convergència i Unió, y a la 218, del Grupo Popular, y, cambiando el título, hablando de habitabilidad de vivienda, lo que planteamos es la opción que tiene el arrendatario de suspender el contrato o desistir del mismo sin indemnización alguna. En el segundo párrafo planteamos la suspensión del contrato, que supondrá la paraliza-

ción del plazo del contrato y la obligación de pago de la renta. Es una enmienda que viene a completar el espíritu del proyecto con las aportaciones llevadas a cabo por dos grupos y que nos han parecido interesantes y que se debían tener en cuenta a la hora de delimitar el contenido de este artículo 27.

En cuanto al artículo 28, causas de resolución, he de indicar que, en principio, por las enmiendas que entendemos que tienen que ser incorporadas al texto, habría que hablar de la 328, de Convergència i Unió; la 264, del Grupo Socialista; la 221, del Grupo Popular; la 27, del Partido Nacionalista Vasco, y la 26, igualmente del Partido Nacionalista Vasco.

Respecto a la 221, concretamente lo que planteamos es una transacción entre el concepto que plantea el Grupo Vasco cuando habla de vivienda deshabitada. Lo que pretendemos es que en la enmienda 221, del Partido Popular, que aceptamos, quede redactada de la siguiente manera en el apartado f): «Cuando la vivienda permanezca deshabitada o deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad primaria...» El resto del texto quedaría como se contempla en la enmienda 221, del Grupo Popular. Pensamos que de esta manera se da satisfacción a las dos inquietudes que se plantean por parte de los Grupos Popular y Vasco; concretamos y delimitamos perfectamente cuáles pueden ser causas de resolución del contrato. Por tanto, la enmienda 221 supone una transaccional «in voce» a la enmienda 26, del Grupo Vasco.

Esta enmienda 221, del Grupo Popular, quedaría de la siguiente manera. En el apartado f), que se incorporaría al texto del proyecto en sustitución del actualmente redactado en el proyecto de ley, figuraría: «Cuando la vivienda permanezca deshabitada o 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.» Ese sería el texto definitivo del apartado f).

Respecto al resto de las enmiendas, debo hacer los siguientes comentarios, de la forma más breve posible. Me gustaría poder contestar a los grupos, aunque sea brevemente, ya que han hecho el trabajo y el esfuerzo de plantear estas enmiendas.

En cuanto a la enmienda 219, del Grupo Popular, entendemos que es más correcto el texto del proyecto porque lo que se hace es indicar que hay otras causas distintas a las que se relacionan a continuación. Pensamos que el texto del proyecto determina de forma más precisa cuáles son las causas que tienen que considerarse como causas de resolución de un contrato.

Sobre la enmienda 126 de Izquierda Unida, que pretende suprimir en el artículo 28.2.a) «... o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario», pensamos que sería no contemplar la libertad de los pactos de las partes y, por lo tanto si se aceptara su enmienda pensamos que lo que haríamos sería únicamente entender que el arrendatario podía no pagar cantidades que por ley o por pacto tendrían que estar perfectamente incluidas en la deuda que tiene al arrendador y que debieran ser, como es lógico, objeto de resolución

igual que es la propia renta que tiene que pagar mensualmente al arrendador.

La enmienda 329 del Grupo Catalán (Convergència i Unió) incluye el término «... o por negligencia...» Nos parece que es excesivo porque plantea una inseguridad jurídica importante, porque el concepto de negligencia, y debido a las tensas relaciones que en muchos casos existen entre arrendador y arrendatario, supondría una apreciación subjetiva por parte del arrendador que a veces no obedecería a criterios objetivos y, por lo tanto, se podría plantear, cara a lo que debe entender el arrendador, una inseguridad jurídica bastante importante que pensamos que no debe producirse, y, por lo tanto, no creemos que se deba incluir este término tal y como lo plantea el Grupo Catalán (Convergència i Unió).

La enmienda 220 del Grupo Popular propone suprimir la palabra «notoriamente». Me parece que también supone una mayor inseguridad. El mantener la palabra «notoriamente» supone para el arrendatario una mayor garantía y, desde luego, limita la disponibilidad del arrendador para aplicar sanciones dirigidas a actividades de repercusión mínima. El arrendador tendría entonces en sus manos la posibilidad de que por cualquier mínima falta grave podría aplicar esta causa de resolución. Por eso planteamos nosotros que tiene que contemplarse la palabra «notoriamente» como un elemento importante a la hora de determinar si esas causas nocivas, molestas, insalubres o peligrosas se han producido o no.

Con respecto a la enmienda 330, del Grupo Catalán (Convergència i Unió), que plantea la inclusión de la palabra «ilícitas», nosotros pensamos que la inclusión de este término podría ser negativa. En principio tiene que haber una previa declaración judicial en la que se diga que esas actividades son ilícitas, y según qué tipo de actividades fueran, se puede suponer que los hechos cometidos por el arrendatario podrían tener una repercusión negativa en el resto de su familia. Por lo tanto, pensamos que al plantear esta ilicitud en estos términos a lo mejor, como se dice normalmente, pagarían justos por pecadores y lo pagaría no solamente el arrendatario porque tendría un tipo de sanción penal, sino su propia familia que nada tiene que ver en este tipo de contrato de arrendamiento respecto a la responsabilidad penal y personal que pueda tener el arrendatario.

Con esto, señorías, he hecho referencia a todas las enmiendas que se han presentado a este artículo 28.

Al artículo 29, referente a «Destrucción de la finca arrendada», se presentan una serie de enmiendas algunas de las cuales vienen ya recogidas en la aceptación que he indicado anteriormente con relación a las causas de resolución. Por ejemplo, sobre la enmienda 332, del Grupo Catalán (Convergència i Unió), pensamos que el primero de los puntos es innecesario porque el vencimiento del plazo, como es lógico, es una forma de extinción del contrato, y el segundo, que es la equiparación de la destrucción a la declaración del estado ruinoso, ya viene asumido en la enmienda admitida al Grupo Vasco en las causas de resolución a que he hecho referencia anteriormente.

Respecto a la enmienda 130 de Izquierda Unida pensamos que el texto del proyecto está en consonancia con las condiciones que se exigen en la legislación del suelo para declarar los estados de ruina y que esos conflictos a los que ha hecho referencia antes el señor Andreu que podrían derivarse si no se incluye el texto que él propone creemos que en modo alguno se eliminan. Se está planteando el límite en el más del cincuenta o menos del cincuenta por ciento de la destrucción de la vivienda y sí que es cierto que ese tipo de conflictos, a la hora de determinar en qué medida está determinado ese cincuenta por ciento, surgirían tanto en el cincuenta por ciento hacia abajo como en el cincuenta por ciento hacia arriba. Por eso entendemos que no es admisible la enmienda que plantea Izquierda Unida y se rechazaría por lo que he expuesto.

Con esto ya he acabado, señor Presidente, con los artículos que hacen referencia al Capítulo V, del Título II.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación voy a dar brevemente la palabra a los distintos grupos políticos para que manifiesten su postura ante las enmiendas transaccionales propuestas. Ruego concisión porque casi estamos llegando al objetivo que pretendíamos y pediría a todos los portavoces la máxima concisión al respecto porque creo que vale la pena que terminemos nuestro trabajo tal como está previsto esta mañana.

Solamente para posicionarse sobre las enmiendas transaccionales ofrecidas por el Grupo Socialista, tiene la palabra el señor González Lizondo.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Ya indiqué con anterioridad que acepto, en nombre de la señora Rahola, las enmiendas transaccionales con la 59, 62 y 63, que naturalmente, por lo tanto, quedan retiradas en este momento, así como agradezco, también en su nombre, la aceptación de la enmienda número 66. Lamento que ninguna de las enmiendas del señor González Lizondo hayan sido aceptadas, entendiéndolo que la número 3 tenía una justificación total, y para mí es un error completo el que no entre dentro del Título I.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación tiene la palabra el señor Olarte, en nombre del Grupo de Coalición Canaria.

El señor **OLARTE CULLEN**: Sin perjuicio de posicionarme con la máxima brevedad, en atención a la hora y a las previsiones horarias hechas por el señor Presidente acertadamente, y para corregir un error, ya que acaso por una mala comprensión de lo que se había expresado al inicio de la sesión por el señor Presidente, o porque no se corrigió la interpretación que yo daba a propósito de las enmiendas que tenía que defender, refiriéndome expresamente, dentro de los preceptos del proyecto correspondientes, a los capítulos I y II, cuando realmente debería haberme referido a los títulos I y II, me han quedado diez enmiendas sin defender, precisamente por esa mala interpretación.

Yo quisiera, de la benevolencia del señor Presidente, que se me permitiera adicionar brevísimos argumentos a los que ya expresé, también con brevedad, en las anteriores enmiendas.

El señor **PRESIDENTE**: Yo lamento la equivocación que parece ser que solamente le ha afectado a usted y posiblemente la culpa sea mía; lo lamento sinceramente, pero creo que se ha corregido porque la mayoría de los grupos lo han subsanado. Ahora el intentar defender diez enmiendas una por una me parece que está un poquitín fuera del contexto en el que estamos en estos momentos. No le voy a quitar el derecho; solamente le pido que, por favor, con la máxima concisión, haga una valoración, si es posible, conjunta mejor que individualmente enmienda por enmienda.

El señor **OLARTE CULLEN**: Señor Presidente tengo que decir que nos alegramos de que se haya aceptado la tesis que se contenía en nuestra enmienda 413 a propósito de la supresión del artículo 6 cuya inclusión era una especie de perogrullada jurídica, ya que la previsión de atentar contra la buena fe, el abuso de derecho y el fraude de ley es algo que estaba en el título preliminar del Código Civil.

En segundo lugar, quiero decir que por la misma razón nos parece que debía suprimirse, es lo que tratábamos de expresar en nuestra enmienda 438, el apartado 1 del artículo 17. La renta será la que libremente estipulen las partes, pero no cabe duda de que en el Código Civil, en el artículo 1255, está el principio de libertad de pacto estableciéndose la posibilidad de todos aquellos pactos que no afectan a la ley, a la moral o al orden público y, por lo tanto, es una reiteración tan innecesaria como la anterior.

Asimismo tengo que decir que nosotros retiramos las enmiendas 441 y 442 que lo eran a los apartados 4 del artículo 17 y al 1 del artículo 18, habida cuenta de la enmienda transaccional ofrecida, que aunque no lo fuera directamente con la fuerza política que represento, sí que, en definitiva, nos ha dado ocasión para poder reflexionar más profundamente y proceder a la retirada que verificamos.

Solicitamos la supresión del punto 3 del artículo 17, en lo cual creo que se debe seguir profundizando, por aplicación del artículo 1171 del Código Civil, que es el que realmente resulta aplicable y hace innecesario este precepto.

Después de la retirada que expresé de las enmiendas números 441 y 442, y con esto termino ya, para que no se entendiera que la falta de omisión anteriormente comprendía una especie de retirada tácita de las enmiendas, de la número 443 al final, sin perjuicio de considerar la última transaccional que se nos hacía por el Grupo Socialista a propósito de la 447 nuestra, por cuya razón de aquí a la votación meditaremos si retiramos o no la enmienda número 447.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra el señor Olabarría, en nombre del Grupo Vasco (PNV).

El señor **OLABARRIA MUÑOZ**: Usted ha explicado bien cuál es la naturaleza del trámite y a ello nos vamos a ajustar.

Vamos a retirar nuestras enmiendas números 26 y 27. En todo caso, nos gustaría que luego nos explique el señor Morlán si la enmienda número 26 de mi Grupo Parlamentario es objeto de aceptación en sus propios términos o la tenemos que ubicar en la transacción ofertada al PP. En todo caso, cualquiera que sea la circunstancia —es sólo curiosidad reglamentaria, señor Presidente—, retiramos estas dos enmiendas.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra el señor Recoder en nombre del Grupo Catalán (Convergència i Unió).

El señor **RECODER I MIRALLES**: Me voy a referir exclusivamente a las enmiendas que han sido objeto de transacción, para anunciar la retirada de las enmiendas de este Grupo Parlamentario para posibilitar la susodicha transacción.

En primer lugar, retiramos nuestras enmiendas números 307 y 308, en beneficio de la transacción ofertada; también, la 315, la 321, 325, 327, 323. Había dos transacciones a las números 302 y 306, pero permítanme que no las retire, no porque no esté de acuerdo con la transacción ofertada, sino porque simplemente afectan también a enmiendas de otros grupos parlamentarios. Por tanto, no creo que haya problema para que puedan ser sometidas a votación, y en este momento, dada la complejidad de las mismas, les confieso que me es difícil su comprensión.

Asimismo, el portavoz socialista, creo que ha sido el señor Morlán, ha hablado de la posibilidad de aceptar una enmienda nuestra, la número 326, al artículo 26.7, que se refería al derecho de tanteo o retracto, que el Grupo Socialista manifestaba que la votaría a favor siempre y cuando se sustituyera la palabra «vendedor» por la de «arrendador». No hay inconveniente por parte de nuestro Grupo Parlamentario.

Quisiera decir también respecto a la transacción con la enmienda 257 del Grupo Socialista y 189 del Grupo Popular, que no se refiere a ninguna enmienda de nuestro Grupo Parlamentario pero que se va a someter a votación inmediatamente, que creemos que es importante en tanto en cuanto modifica sustancialmente el esquema y la arquitectura del proyecto de ley y concretamente, el Título III, que se refiere a arrendamientos para uso distinto del de vivienda, al establecer que prevalecerá la voluntad de las partes por encima de lo dispuesto en los propios títulos del proyecto de ley.

Lo manifiesto simplemente, señor Presidente, porque entendemos que esta enmienda también modifica sustancialmente el sentido de la aceptación de otras enmiendas de este Grupo Parlamentario, fundamentalmente la supresión del artículo 20 y la nueva creación del Título V, donde nuestro Grupo solicita que se establezca la obligatoriedad, y a través de esta enmienda el Grupo Parlamentario Socialista se vuelve otra vez a la supletoriedad en la aplicación de estos preceptos. Nos parece sustancialmente importante y, evidentemente, es una propuesta que hace que nuestro Grupo Parlamentario reconsidere su posición ante este proyecto de ley.

El señor **PRESIDENTE**: Creo que en toda su rápida intervención se ha olvidado de posicionarse respecto a la enmienda número 320 presentada al artículo 21. No se ha manifestado sobre la enmienda transaccional, tal vez por las prisas que yo he metido.

El señor **RECODER I MIRALLES**: No, señor Presidente, es que el texto de la enmienda transaccional hace referencia a la enmienda 320 del Grupo de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, pero efectivamente es de nuestro Grupo.

El señor **PRESIDENTE**: Es del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

El señor **RECODER I MIRALLES**: Ya lo sé, pero aquí dice Izquierda Unida. Por eso me la he pasado.

Me deja señor Presidente que la estudie. En principio no la retiro.

El señor **PRESIDENTE**: En nombre del Grupo Popular tiene la palabra el señor Ortiz. (El señor **Andreu Andreu pide la palabra.**)

Perdón, lo siento. Que no interprete el señor Andreu que en mis prisas por tratar de cumplir el horario obviaba la intervención suya en nombre de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

Tiene la palabra, señor Andreu.

El señor **ANDREU ANDREU**: Me imagino, porque el Grupo Parlamentario mío cada vez es más evidente. (Risas.)

Quiero decir que están representadas explícitamente por el Grupo Socialista tres enmiendas transaccionales, aunque después del discurso del señor García-Arreciado tengo alguna duda que quisiera que me aclarara.

En cuanto a la enmienda número 101 de mi Grupo Parlamentario, a la cual el Grupo Parlamentario Socialista presenta enmienda transaccional, al ser la redacción del artículo 12 respuesta a otras enmiendas también de otros grupos parlamentarios y al presentarse la transaccional a la totalidad del artículo, mi Grupo cree que no debemos retirar, en favor de esa enmienda transaccional, la enmienda que presentamos, aunque bien reconocemos que, en el aspecto al que se refiere la enmienda número 101 de mi Grupo, la redacción que propone en esa enmienda transaccional el Grupo Socialista mejora el apartado número 4, pero aun reconociendo esto, consideramos que no debemos retirar la enmienda número 101.

En lo que respecta a la enmienda número 107 y a la enmienda número 123, mi Grupo las retira en favor de las dos transaccionales que nos presenta el Grupo Socialista.

En cualquier caso, entendemos que la enmienda transaccional que se refiere a la nueva redacción del artículo 12 será votada.

Las dos dudas que me suscita la intervención del señor García-Arreciado son las siguientes. La primera me surge cuando se refiere a la nueva redacción del artículo 4, sobre el que manifiesta su voluntad de que satisfaga a los grupos

parlamentarios que han presentado enmiendas al mismo. Quiero decirle que el aspecto del artículo 4 al que mi Grupo Parlamentario ha presentado enmienda no se ve recogido de ninguna de las formas en la enmienda transaccional que el Grupo Parlamentario Socialista plantea. Por lo tanto, solicitaría una aclaración a este respecto.

En cuanto al artículo 13, que el señor García-Arreciado ha ofrecido llamarle «desestimiento en caso de matrimonio o convivencia», si mi Grupo insistiera en ello, yo considero que no es una cuestión de insistencia y que si su Grupo Parlamentario tiene a bien añadir el término «o convivencia», mejoraría, según nuestro criterio, el encabezamiento de este artículo. En cualquier caso, me veo confortado con que el señor Olabarría parezca estar de acuerdo con este criterio. Siempre conforta una apreciación del señor Olabarría, por sus altos conocimientos. (El señor **García-Arreciado Batanero: Crea doctrina.—El señor Olabarría Muñoz: Que no conste en acta, señor Presidente.**)

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, sí, tiene la palabra mi colega el señor Ortiz.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Señor Presidente, en aras de la brevedad y para ceñirme al trámite estricto de manifestar la posición del Grupo Popular respecto a las transacciones ofrecidas, divido mi exposición en dos grandes grupos.

Enmiendas transaccionales que aceptamos sin ningún problema, que son las siguientes, y, por tanto, ello comporta la retirada de las enmiendas correlativas nuestras. Nuestra enmienda número 193 al artículo 8; la 198 al artículo 13; la 199 al artículo 11; las enmiendas números 201 y 202 al artículo 14, con el ruego de que se ponga en castellano, con la palabra «adquirente» en lugar de «adquiriente» que no parece que sea lo que dice la Real Academia de la Lengua Española; la 203 referida al artículo 16.1, tomando conciencia de que se trata de que la minusvalía sólo opere respecto a los sobrinos y no respecto a los primos, no hay objeción, sólo hasta los sobrinos; la 204 al artículo 16.4; la 205 al artículo 17; la 210 al artículo 21.1; la 216 al artículo 24 y la 218 al artículo 27. Repito, éstas son las enmiendas transaccionales que aceptamos sin objeción.

El segundo grupo se refiere a aquellas enmiendas que, en principio, no aceptamos, salvo que se nos den aclaraciones, que solicitamos acto seguido, por parte del Grupo Socialista.

La primera es la transacción a la enmienda número 189, artículo 4. Entendemos que, en el caso de arrendamiento de viviendas suntuarias con superficie superior a 300 metros cuadrados o renta superior a cinco veces y media el salario mínimo interprofesional, el orden jerárquico de fuentes del Derecho debe ser la voluntad de las partes y, después, el Código Civil, omitiendo la referencia a los Títulos I, II, IV y V, como figura en el texto. Si esto es así, si se suprime la referencia a los citados títulos, no tenemos objeción en votar este texto. Igualmente sucede respecto al párrafo segundo. Solicitamos una aclaración al respecto. Vo-

taríamos en un sentido o en otro en función de lo que se nos aclare.

La enmienda número 195 al artículo 9, plazo mínimo, solicitamos la supresión de la frase «con un mínimo de un año» que figura en la segunda línea del texto, quedando: «La duración del arrendamiento será la libremente por las partes», sin incorporar «con un mínimo de un año», porque el objetivo de nuestra enmienda es posibilitar precisamente contratos por plazos que pueden ser inferiores.

Otro tanto sucede con la enmienda número 196 al artículo 10. Creemos que hay que omitir la frase «transcurridos como mínimo cinco años de la duración de aquél», porque, en definitiva, lo que persigue el nuevo texto del artículo 9, que ha sido aceptado por el Grupo Parlamentario Socialista, es que no sea necesario que transcurran siempre los cinco años; puede haber contratos con plazos obviamente menores, y habría que modificarlo para dar nuestra aceptación a la enmienda en ese sentido, es decir, suprimir la frase «transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél». Y en la última línea de este párrafo, en lugar de decir «por anualidades durante cinco anualidades más», decir «hasta cinco anualidades más».

En la enmienda número 207 al artículo 18, también pedimos una aclaración, a la cual queda condicionada nuestra aceptación de la transacción. Hay enmiendas de otros grupos; consiguientemente, nuestra retirada no es imprescindible en este caso. Nuestro planteamiento, sin embargo, es el siguiente. Habría que decir: «Durante los cinco primeros años de duración del contrato o el plazo inicial pactado conforme al artículo 9», porque la hipótesis de la nueva redacción del artículo 9 es que se pueden hacer contratos por plazos no necesariamente de cinco años.

Igual ocurre en el punto 2 de este mismo precepto, donde habría que decir: «A partir del sexto año de duración o después del plazo inicial pactado conforme al artículo 9». Idéntica observación hago respecto al artículo 19.1, enmienda transaccional con nuestra número 208, donde «después de transcurridos cinco años de duración del contrato», habría que decir «o el plazo inicial pactado conforme al artículo 9».

Finalmente, no podemos aceptar de ninguna manera la transaccional con nuestra enmienda número 211, al artículo 21.2, en su último inciso, donde se dice que «nunca pueden subir los gastos y los renglones distintos a la renta en un porcentaje superior a aquel en que pueda elevarse la renta», porque entendemos que el servicio eléctrico, el servicio de gas y otro tipo de renglones tienen su propia evolución y no se puede cohibir esa evolución obligando a que no crezcan lo que puede crecer la renta, que es tan sólo el IPC.

Quedamos, señor Presidente, a la espera de las aclaraciones por parte del Grupo Parlamentario Socialista.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra el señor García-Arreciado, en nombre del Grupo Socialista.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Señor Presidente, de una manera muy breve, voy a decir que

nosotros reiteramos aquí nuestra voluntad de no poner en duda el carácter obligatorio en la exigencia de la fianza en los términos que constan en el articulado y en las enmiendas que hemos presentado con base en las formuladas por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió). Por tanto, yo asumo el compromiso con el señor Recoder de que acepten la enmienda que se propone, y no tendríamos ningún inconveniente, en trámites posteriores, en el Congreso o en el Senado, en introducir las modificaciones que fueran precisas en este texto para dejar claro que la fianza, tal y como se viene predicando en nuestras enmiendas y en el texto del proyecto, es obligatoria y exigible. Es uno de los puntos de este proyecto de ley que más hemos debatido con su Grupo Parlamentario, y lo más que puedo decir, y creo que ya es suficiente, es que mantenemos nuestra plena conformidad con que las fianzas sean exigibles. Si el texto actual no les satisface, podríamos encontrar, en trámites posteriores, alguno que les pudiera dejar absolutamente clara la voluntad de que vamos a permanecer firmes en el acuerdo que a este respecto hemos alcanzado.

Al señor Andreu le tengo que decir que quizá me he expresado mal o no lo he hecho con claridad cuando me he referido a nuestra enmienda al artículo 4. Verdaderamente, me refería a aquellos grupos con los que hacemos esa transacción. Tiene otras enmiendas el señor Andreu al artículo 4 que no se encuentran recogidas en el texto que hemos ofrecido y no extendía a ellas mi impresión de que podía darse por satisfecho con el texto que hemos presentado.

En el artículo 13, muy bien, vamos a poner «matrimonio o convivencia», no hay ninguna objeción formal. Lo único que he dicho en mi intervención es que la pluralidad de situaciones que la cambiante moral de la sociedad va introduciendo en estos supuestos, puede llevarnos a un momento en que la redacción de este tipo de artículos sea excesivamente larga. Me parecía a mí que lo importante era el huevo, era que contuviese realmente esas modificaciones que vienen exigidas por las nuevas pautas de comportamiento social, y no el fuero de que constase en el título del artículo tal situación. Vamos a añadir «o convivencia» y no habría ningún problema por ello.

El señor Ortiz, creo entender, en la enmienda transaccional que presentamos con su enmienda número 189, quiere suprimir del segundo párrafo del punto 1, la referencia a los Títulos I, II, IV y V de la presente ley. No hay inconveniente ninguno por nuestra parte. (El señor Ortiz González: Amén.) Es obvio que esas viviendas sugetarias deben de estar sometidas, básicamente, a la voluntad de las partes, de manera que no hay inconveniente. Suprimiríamos, por tanto, en el punto 2, desde «partes» hasta «ley»; o sea, que quedaría «se regirá por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil». (El señor Ortiz González: O. K.) Lo mantenemos en el punto segundo por entender que forma parte de la doctrina sustancial del Grupo Popular.

En la transaccional que ofrecemos al artículo 9.º no tenemos ningún inconveniente en suprimir la frase: «con un mínimo de un año». Nuestra intención era que la voluntad de las partes es la que tiene que establecer la duración del

contrato, pero ese contrato es prorrogado forzosamente a voluntad e instancia del inquilino durante cinco años. Por tanto, no hay ningún inconveniente en suprimir la citada frase: «con un mínimo de un año».

De igual manera, en la transaccional que ofrecemos en el artículo 10 no tenemos inconveniente alguno en suprimir la frase: «transcurridos, como mínimo, cinco años de duración de aquél».

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Y el «hasta».

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Yo no veo el «hasta» por ninguna parte.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Se trataría de sustituir la palabra «durante» por «hasta».

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: No hay inconveniente. Como el último párrafo dice: «Al contrato así prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal...» No hay inconveniente en aceptarlo. De modo que diríamos: Por anualidades hasta cinco anualidades más, en el mismo régimen legal inicial que concede cinco prórrogas forzosas para el inquilino.

La siguiente de las objeciones que plantea se remonta ya a la transaccional ofrecida al artículo 18, donde no tenemos ningún inconveniente en introducir: «o el plazo pactado conforme al artículo 9.º». Es obvio que la actualización de rentas se produce, a los cinco años, o con el plazo pactado en el artículo 9.º Tanto en el primer punto como en el segundo, no tendríamos inconveniente en introducir la expresión «o el plazo pactado conforme al artículo 9.º», en el primer caso, «o después del plazo inicial pactado» en el punto número 2.

No obstante, por claridad para la Mesa, me permito tomarme la facultad, que no tengo, de que lo hagan llegar por escrito exactamente, para saber qué es lo que estamos diciendo.

Con respecto a su objeción a nuestra enmienda transaccional con el artículo 19.1, que dice: La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, o el plazo pactado, conforme al artículo 9.º, dará derecho..., no hay inconveniente en admitirla. No podemos aceptar, sin embargo, la supresión del último inciso de la transaccional al artículo 21.2. Queremos blindar la renta y los gastos diversos que pueden gravar la renta real de una vivienda poniendo un tope, que es el establecido en el artículo 18.1. Por tanto, dejamos nuestra transaccional al artículo 21.2 en los términos en que consta en los documentos que han sido repartidos.

No tengo nada más que decir al respecto, señor Presidente. **(El señor Morlán Gracia pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: Señor Morlán, ¿tiene algo que añadir?

El señor **MORLAN GRACIA**: Sí, señor Presidente. Es que creo que el señor Olabarría ha planteado una duda respecto a cómo se admitía la enmienda número 26.

Yo ofrezco una transacción «in voce» en estos momentos. Asumiendo la enmienda 221 del Grupo Popular, propondría añadir el término «permanezca deshabitada», con lo cual, como ya he indicado anteriormente (voy a leer el texto de forma clara otra vez), la letra f) del artículo 28.2, diría: «Cuando la vivienda permanezca deshabitada o deje de estar asignada 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.»

Ese sería el texto definitivo que comprendería lo que proponen el Grupo Vasco y el Grupo Popular, modificando el texto del proyecto, de ahí que sea una transacción «in voce».

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Olabarría.

El señor **OLABARRIA MUÑOZ**: En ese contexto, señor Presidente, retiramos nuestra enmienda 26. Aunque me reconvenga por ello, no puedo dejar de decir que la expresión «matrimonio legal o de hecho» se consigna en todas las leyes de cualquier naturaleza jurídica.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Ortiz.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Al solo objeto de facilitar la labor de la Presidencia y de acuerdo con las aclaraciones que ha hecho el portavoz socialista, retiramos las enmiendas 189, 195, 196, 207 y 208, y mantenemos la enmienda 211.

El señor **PRESIDENTE**: La 206 también está afectada.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: No había transaccional a la 206, salvo que mis notas estén equivocadas, señor Presidente.

El señor **PRESIDENTE**: La transaccional al artículo 18 incluye los números 261, 206, 207 y 315.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: De acuerdo, retiramos la enmienda. **(El señor Recoder i Miralles pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: Señor Recoder, ¿para una cuestión de orden?

El señor **RECODER I MIRALLES**: Señor Presidente, para anunciar la retirada de nuestra enmienda número 320, que es la que queda pendiente.

Muy brevemente, quiero decirle al señor García-Arreiciado que, más allá de las palabras, la manifestación de la voluntad política del Grupo Socialista son sus enmiendas y sus transacciones, y en esta transaccional primera con el Grupo Popular y con la propia enmienda del Grupo Socialista queda muy clara cuál es la voluntad respecto de reti-

rar el mínimo carácter tuitivo que tenía todo el régimen de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, y evidentemente para no establecer el carácter obligatorio de la fianza en este tipo de contratos. Evidentemente, no compartimos ninguna de las dos propuestas.

El señor **PRESIDENTE**: Si esta Comisión se lo permite, este Presidente quiere hacer una especie de enmienda «in voce» —por supuesto de broma—, en el sentido de que esta Comisión afortunadamente no tiene por qué ocuparse de la convivencia en una casa —habría que añadir— de seres humanos, porque hay mucha gente que convive en una casa con pequeños animalitos y que no tiene nada que ver con esta Comisión.

Interrumpimos en este momento por cinco minutos la sesión y la reanudamos inmediatamente para proceder a la votación.

#### Se reanuda la sesión.

El señor **PRESIDENTE**: Reanudamos la sesión.

Después del debate, vamos a votar las distintas enmiendas que han sido debatidas.

Sugiero a la Comisión empezar por los grupos mayoritarios e ir de mayor a menor. La explicación es lógica: porque tienen más enmiendas y ello facilita la labor.

Las enmiendas transaccionales del Grupo Popular que han sido aceptadas son las números 198, 199, 201, 202, 203, 204, 215, 210, 216, 218, 189, 195, 196, 206, 207 y 208, más la 193, con lo cual sometemos a votación estas enmiendas transaccionales.

El señor Andreu tiene la palabra.

El señor **ANDREU ANDREU**: Señor Presidente, pido votación separada. (**Rumores.**)

El señor **PRESIDENTE**: Un momento, se puede arreglar perfectamente. Yo había sugerido a los miembros de esta Comisión que votáramos primero —he dicho el orden— las transaccionales, las de los grupos mayoritarios que las mantienen, las presentadas por escrito y las iniciales de cada grupo, es decir, de menor a mayor. Hemos decidido empezar por las transaccionales. Ello no impide —tengo que clarificarlo— el que cualquier grupo pida votación separada de algunas de las enmiendas. Va a actuarse así en esta Comisión. ¿Quiere el Grupo Parlamentario de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya pedir alguna votación separada? (**Pausa.**) El señor Andreu tiene la palabra.

El señor **ANDREU ANDREU**: Señor Presidente, está lejos de mi ánimo molestar a la Comisión, pero mi Grupo Parlamentario quisiera votar separadamente la enmienda transaccional a la 193 y la 195 del resto de las demás. (**El señor Recoder i Miralles pide la palabra.**)

El señor **PRESIDENTE**: El señor Recoder tiene la palabra.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Señor Presidente, nosotros quisiéramos votar separadamente las números 201 y 202. No me queda claro si el Grupo Popular acepta retirar su enmienda 189, que es la primera transaccional. (**El señor Ortiz González: ¡Sí!**) La retira. En ese caso, pedimos que se vote separadamente la enmienda 189.

El señor **PRESIDENTE**: ¿Algún grupo más desea pedir votación separada? (**Pausa.**) En ese caso, votamos las enmiendas transaccionales números 193 y 195.

#### Efectuada la votación, dijo:

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas por unanimidad.

A continuación, sometemos a votación las tres enmiendas transaccionales números 201, 202 y a la 189.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 31; en contra, seis; abstenciones, una.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

A continuación, votamos las restantes enmiendas transaccionales del Grupo Popular.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 34; abstenciones, cuatro.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

A continuación, votamos las enmiendas números 191 y 217 propuestas por el Grupo Popular.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 32; abstenciones, siete.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

Seguidamente, sometemos a votación las restantes enmiendas del Grupo Popular.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 14; en contra, 17; abstenciones, ocho.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

A continuación, pasamos a votar las enmiendas transaccionales del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) que son las números 307, 308, 315, 316, 321, 325, 327, 323, 326 y 320.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Señor Presidente, pido la palabra para una cuestión de orden.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene S. S. la palabra.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Señor Presidente, en la votación anterior yo voté a favor: son catorce más uno, quince.

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a tener un acta totalmente perfecta.

El señor **RIOS MARTINEZ**: Son catorce.

El señor **PRESIDENTE**: Repito el resultado de la votación anterior: 15 votos a favor, 17 en contra y siete abstenciones. Luego, queda rechazada.

El señor **RIOS MARTINEZ**: Hay ocho abstenciones: tres de Convergència, tres de Izquierda Unida y dos...

El señor **PRESIDENTE**: Aquí no se trata de eso. Se trata de identificar a las personas y ver lo que han votado. A mí me dan confianza que han sido siete abstenciones, y son siete abstenciones.

El señor **RIOS MARTINEZ**: Han sido ocho. (**Rumores.**)

El señor **PRESIDENTE**: Lo siento mucho, pero no voy a repetir la votación. He proclamado el resultado y si hay un error lo asumo como Presidente. Todo el mundo sabe y se esperaba que la votación de esta ley iba a ser compleja. Colaboren un poco con la Presidencia y con la Mesa para tratar de conseguir que cumplamos nuestro objetivo.

Procedemos a votar las enmiendas transaccionales del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) números 307, 308, 315, 316, 321, 325, 327, 323, 326 y 320.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 33; abstenciones, 17.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

Pasamos a continuación a votar las enmiendas del Grupo Catalán Convergència i Unió, aceptadas por el Grupo mayoritario, es decir, las números 297, 311, 319 y 328.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 36; abstenciones, tres.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

A continuación votamos las restantes enmiendas del Grupo Catalán Convergència i Unió.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, cinco; en contra, 14; abstenciones, 17.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

El señor **SEDO I MARSAL**: Señor Presidente, no. A favor hay tres del Grupo Catalán, han votado tres compañeros más ya son seis, si son catorce abstenciones ha habido más votos que votantes.

El señor **PRESIDENTE**: Es intención de esta Presidencia que no suceda ningún error aritmético.

El señor **SEDO I MARSAL**: No es cuestión de aritmética, señor Presidente, pero son unos resultados que no

coinciden con los votos a favor, que son más claros, que hay seis, que se quedan en cuatro, que de veintipico se quede uno fuera me parece...

El señor **PRESIDENTE**: Esperando que no sirva de precedente, porque de ahora en adelante vamos a tomar buena nota del número de votos, repetimos la votación anterior. Es decir, votamos las restantes enmiendas del Grupo Catalán Convergència i Unió.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, seis; en contra, 16; abstenciones, 17.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Pasamos a continuación a votar las enmiendas transaccionales del Grupo de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya. Son los números 107, 123 y 99. (**Rumores.**)

Perdón, señores Diputados. Lo que no puede suceder, es la pura realidad para que esto funcione bien, es que mientras que estoy leyendo las enmiendas de una Sección o de un determinado Grupo, me da lo mismo que sea de la derecha, de la izquierda o del centro, estén todos interrumpiendo y hablando. Creo que así no favorecemos ni el funcionamiento de esta Comisión, ni la labor del Presidente y os he rogado que ayudéis y colaboréis. He leído las enmiendas que teníamos que votar y las voy a repetir porque sé que el 50 por ciento de la sala no las ha entendido.

Enmiendas transaccionales del Grupo de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, números 107, 123 y 99. (**El señor Andreu Andreu pide la palabra.**)

Señor Andreu, ¿cuestión de orden?

El señor **ANDREU ANDREU**: Sí, señor Presidente, cuestión de orden. Quería manifestar que había una enmienda «in voce» transaccional del Grupo Socialista en el artículo 13, que no está numerada.

El señor **PRESIDENTE**: Es la 99.

Pasamos a la votación.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 25; abstenciones, 14.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

Pasamos a votar ahora la enmienda número 91, del Grupo de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, que ha sido admitida por el Grupo mayoritario.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 22; abstenciones, 17.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.

Parece que hemos cogido el tranquilo. (**Risas.**)

Seguimos votando las restantes enmiendas del Grupo de Izquierda Unida.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, cuatro; en contra, 30; abstenciones, cinco.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.  
Pasamos a continuación a votar la enmienda número 413 del Grupo de Coalición Canaria.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 22; abstenciones, 17.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Votamos las restantes enmiendas del Grupo de Coalición Canaria.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, seis; en contra, 16; abstenciones, 17.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.  
Enmiendas del Grupo Vasco y del señor Albistur. Enmiendas transaccionales números 19 y 26.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 25; abstenciones, 14.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.  
A continuación pasamos a votar la enmienda número 27 admitida por el Grupo mayoritario.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 36; abstenciones, tres.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Votamos a continuación las restantes enmiendas del Grupo Vasco (PNV). (El señor **Ortiz González pide la palabra.**)

El señor Ortiz tiene la palabra.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Señor Presidente, solicitamos votación separada de las enmiendas 24 y 25, en un bloque, y el resto en otro. (El señor **González Lizondo pide la palabra.**)

El señor **PRESIDENTE**: El señor **González Lizondo** tiene la palabra.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Señor Presidente, pido que se vote la 24 por un lado, la 25 por otro y luego el resto.

El señor **PRESIDENTE**: Votamos la enmienda 24. (Pausa.)

Como en esta reunión tenía que haber un poquito de todo, en esta votación hemos tenido un empate que resolveremos «a posteriori» según el Reglamento. (Rumores. Risas.—El señor **Ríos Martínez**: No hay empate, no hay 17.)

Seguimos votando. Enmienda 25. (Rumores. Pausa.)  
Ante la duda de que haya 16 ó 17 diputados del Grupo Socialista, vamos a contarlos tranquilamente. (Rumores.—Risas.)

A este Presidente le llegan rumores de que no estamos haciéndolo bien porque hay más diputados de los que tie-

nen derecho a votar. Vamos a constatar si eso es así. (Rumores.—El señor **Ríos Martínez**: Hay 16. Lo he contado tres veces.—Pausa.)

Efectivamente, los miembros de la Mesa también a veces sirven para arreglar las cosas cuando surgen problemas. Tenía razón el colega **Ríos** y hay 16 en lugar de 17, lo que nos confirma el portavoz. (Rumores.) Por tanto, la votación anterior no ha sido de empate. (Varios señores **Diputados**: ¿Cuál ha sido el resultado? Ha sido a favor. (Rumores.)

Perdón, pido un minuto de silencio, no por nada de particular, simplemente para reconducir las votaciones: al contar desde aquí que había más diputados de los que estaban en la sala, la votación de la enmienda 24, que se ha pedido se hiciera por separado por el señor **González Lizondo**, queda aprobada con 17 votos a favor, 16 en contra y 6 abstenciones. Por tanto, no había el empate al que yo había aludido en esta votación. (El señor **Sedó i Marsal pide la palabra.**—Rumores.)

El señor **Sedó** tiene la palabra.

El señor **SEDO I MARSAL**: Señor Presidente, simplemente para una aclaración de orden. En este momento usted está comentando que puede haber algún Diputado más en la sala. En todas las votaciones la suma total ha sido 39, que se originaba por la falta de un Diputado que es del Grupo Socialista. Todas las votaciones se han hecho bien. En todo caso, ha sido un simple inciso: todas las votaciones se han hecho bien. Ultimamente ha habido un salto de un Diputado. No es que haya más Diputados; en todo caso, hay uno menos. (Rumores.)

El señor **PRESIDENTE**: Tal vez sería conveniente que, en lo sucesivo, cuando haya una variación en el número de Diputados porque abandonen o entren en la sala, su portavoz lo notifique inmediatamente. (Risas.—Rumores.—El señor **García-Arreciado Batanero pide la palabra.**)

Tiene la palabra el señor **García-Arreciado**.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Solicito, señor Presidente, la repetición de la votación de la enmienda 24, sea cual sea el resultado que arroje, porque se ha saldado la enmienda diciendo: empate. En primer lugar, una enmienda nunca se empata; cuando se empata, se rechaza esa enmienda. (Varios señores **Diputados**: ¡No!, ¡no!)

Usted ha solventado ese trámite diciendo: empate, sin dar números concretos.

El señor **PRESIDENTE**: Sí, he dado números concretos.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Yo no los he escuchado. En el acta se puede ver perfectamente. (Rumores.)

Lamento tremendamente contraponer mi palabra a la suya, pero yo no lo he escuchado. Hay que repetir la votación de la enmienda 24.

El señor **PRESIDENTE**: ¡Sin más mociones de orden! El orden está establecido. **(Risas.)** Repetimos la votación de la enmienda número 24.

¿Votos a favor? **(Pausa.)**

¿Votos en contra? **(El señor Andreu Andreu vota en contra.—El señor Ríos Martínez: ¿Ahora votamos en contra?—Rumores.)**

¡Si en esta Comisión todo se puede admitir. No hay ningún problema! **(Risas.—Rumores.)** Mientras esté en el Reglamento...

¿Abstenciones? **(Rumores. La señora Martínez Saiz pide la palabra.)**

La señora **MARTINEZ SAIZ**: Señor Presidente, por una cuestión de orden. Nosotros hemos aceptado que se repita la votación para comprobar que, efectivamente, había 16 votos del Grupo Socialista. **(Varios señores Diputados: ¡No!)** Sí, sí. Si ahora hay dos Diputados de Izquierda Unida que cambian su voto, nosotros tenemos que decir que la primera votación es la que vale. **(Varios señores Diputados: ¡De eso, nada! ¡No!, ¡no!) ¡Claro! (Rumores.)**

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Aquí, el que acepta o no la votación es el Presidente de la Mesa y no ningún portavoz del Grupo Popular. Si la primera votación es la que vale, el Presidente anunció empate. Y el empate, con el Reglamento en la mano, supone no admitir la enmienda en cuya votación se empata. De manera que lo enfoquemos desde la nueva votación o desde la anterior —con el resultado que dio el Presidente, no ningún miembro del Grupo Popular—, la enmienda queda rechazada. **(Rumores.)**

El señor **PRESIDENTE**: ¡Por favor! Yo, como Presidente, he dicho que se iba a cumplir el Reglamento. **(Rumores.—El señor Olabarría Muñoz pide la palabra.)** Según el Reglamento, señor García-Arreciado, artículo 88, apartado 2: «En las votaciones en Comisión se entenderá que no existe empate cuando la igualdad de votos, siendo idéntico el sentido en el que hubieren votado todos los miembros de la Comisión pertenecientes a un mismo Grupo Parlamentario, pudiera dirimirse —da como posible solución— ponderando el número de votos con que cada Grupo cuente en el Pleno.» **(El señor Olabarría Muñoz pide la palabra.)**

En consecuencia, habría que haber ponderado los votos en el momento del empate.

Tiene la palabra el señor Olabarría.

El señor **OLABARRIA MUÑOZ**: Vamos a llamarla cuestión de orden también, señor Presidente.

Usted tiene que cumplir el Reglamento porque es una materia no disponible, no porque como Presidente lo proclame así.

Lo que establece el Reglamento en esta materia es lo siguiente: si hay dificultades en el recuento o alguien pide la verificación del recuento se puede reproducir una votación sólo a esos efectos. Lo que no se puede es reproducir la vo-

tación para que un Grupo Parlamentario cambie el signo del voto. Eso lo veta expresamente el Reglamento.

Luego, si se va a hacer un nuevo recuento, que voten los grupos parlamentarios lo que votaron en la anterior, porque, si no, hay una novación de un acto propio del Grupo Parlamentario que anularía —eso sí que anularía— la votación.

O sea, que o vale la primera o se recuenta la primera votando lo mismo todos los grupos parlamentarios. **(Rumores.—El señor Andreu Andreu pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Andreu.

El señor **ANDREU ANDREU**: Creo que debe quedar bien claro si ha habido nulidad o no en la votación primera. Si ha habido nulidad de la votación primera, consideramos que la votación es no realizada. Si no la ha habido, evidentemente mi Grupo Parlamentario votará lo mismo a efectos de recuento. Pero si ha habido nulidad de la votación primera, mi Grupo Parlamentario solicita libertad, evidentemente, para votar lo que considere oportuno. **(Rumores.)**

Eso es lo que debe quedar bien claro y es lo que le solicito al Presidente.

El señor **PRESIDENTE**: Para ser verdaderamente estrictos, acabemos cuando acabemos, solicito la interrupción de tres minutos de esta reunión y que los portavoces tengan la amabilidad de venir a la mesa para hablar con nosotros. **(Rumores.—Pausa.)**

El señor **PRESIDENTE**: Señorías, guarden silencio. Insto a los señores Diputados a que guarden silencio y tomen asiento. **(El señor García-Arreciado Batanero pide la palabra para una cuestión de orden.)**

Tiene la palabra el señor García-Arreciado.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: La votación, señor Presidente, no debería haberse producido. Lo que solicita la enmienda 24 es la supresión del artículo 21.2. Hemos votado una enmienda transaccional con la enmienda 211 del Grupo Parlamentario Popular y con la 321 de Convergència i Unió —creo recordar que por unanimidad—, dando con ello una nueva redacción al artículo 21.2. Por tanto, en un trámite posterior no se puede suprimir el punto 21.2, puesto que ha sido aceptado —no puedo asegurar si por unanimidad, pero se ha aceptado como ocurre con todas las enmiendas transaccionales— por los miembros de esta Comisión. Esa votación no se debería haber producido. **(El señor Ortiz González pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Ortiz.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Pido la palabra al sólo objeto de matizar lo que acaba de decir el portavoz socialista. El Partido Popular ha hecho expresa reserva del mantenimiento de la enmienda 211 —y debe constar en

acta—; consiguientemente, la argumentación del portavoz socialista no es correcta. Hemos mantenido la enmienda 211. **(Rumores.—El señor García-Arreciado Batanero pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor García-Arreciado.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Señor Presidente, con todas las reservas que quiera establecer el Grupo Popular, esta Comisión se ha manifestado a favor de un texto nuevo para el artículo 21.2 y esa enmienda se ha aprobado antes, en el tiempo, que una posterior que pretende suprimir el texto del artículo 21.2. Por tanto, sostengo que esa votación no ha debido producirse y ha sido consecuencia del ritmo acelerado que estamos imprimiendo, por voluntad de todos los miembros de esta Cámara, al funcionamiento de la Comisión. **(El señor Olabarría Muñoz pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: Constatamos que la enmienda 211 no estaba afectada por ninguna transaccional. **(El señor García-Arreciado Batanero pide la palabra.)** Señor García-Arreciado tiene la palabra.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Señor Presidente, no está afectada por ninguna transaccional pero sí por la voluntad soberana de esta Comisión, que ha dado una nueva redacción al artículo 21.2. Como se entiende que la soberanía del pueblo no puede entrar en contradicción, si hemos aprobado un nuevo texto del artículo 21.2, en un trámite posterior no podemos decir que se suprima ese texto. Propongo que se genere consulta a los servicios jurídicos de la Cámara y solventen la cuestión sin más debate aquí en la Comisión. **(El señor Olabarría Muñoz pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Olabarría.

El señor **OLABARRIA MUÑOZ**: Lógicamente, las argumentaciones del señor García-Arreciado, desde una perspectiva reglamentaria, no se pueden sostener.

Las enmiendas de los grupos parlamentarios sólo son disponibles por ellos mismos, pase lo que pase con las transacciones, con los textos originarios, con los preceptos que van a ser objeto de corrección, cualesquiera que sean los avatares parlamentarios. En todo caso, le voy a hacer una propuesta complementaria, señor Presidente. Puesto que esta cuestión está suscitando problemas reglamentarios y dificultades de transacción política en una materia que debe ser objeto de consenso, solicito que se aparque la resolución definitiva sobre esa cuestión hasta la semana que viene, que se aparquen las votaciones y el resultado final de lo que ocurra con este precepto a una próxima sesión. **(El señor García-Arreciado Batanero pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor García-Arreciado.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Señor Presidente, sostengo que, en todo caso, se ha producido la anulación del texto 21.2 del proyecto de ley, que es al que se ha presentado la enmienda, no a la transaccional que ha sido aprobada. **(Rumores.—El señor Olabarría Muñoz pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: Para ir avanzando, propongo a la Comisión que dejemos la votación de la enmienda 24 para el próximo lunes y continuemos votando las distintas enmiendas. De esta forma los servicios jurídicos, con más tranquilidad, estudiarán el tema —cosa que no pueden hacer en estos momentos— para ver si el señor García-Arreciado tiene razón y el artículo había desaparecido y, por lo tanto, no procede votar ninguna enmienda. Si es así lo constataremos, porque la enmienda la puede retirar el autor. Por consiguiente, el lunes próximo votaremos este punto concreto. **(Rumores.—El señor Recoder i Miralles pide la palabra.)**

Tiene la palabra el señor Recoder.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Señor Presidente, a mayor abundamiento y para que quede claro después de la intervención del señor García-Arreciado, la enmienda que se ha aprobado por unanimidad al artículo 21.2 era transaccional con la 321 de nuestro Grupo Parlamentario. Coherentemente, nuestro Grupo Parlamentario no debía haber votado la enmienda del Grupo Parlamentario Vasco, en tanto en cuanto hemos retirado la nuestra, lo que ocurre es que por la precipitación del momento, nuestro Grupo Parlamentario se ha abstenido. Cuando se ha repetido la votación nos hemos planteado rectificar el sentido de la votación, pero, por coherencia momentánea, hemos decidido abstenernos. Sin embargo, ése no será el sentido de nuestro voto en un trámite futuro. No así en la siguiente enmienda del Grupo Parlamentario Vasco que hemos votado a favor y votaremos a favor si hay ocasión de repetir la votación. **(El señor Andreu Andreu pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Andreu.

El señor **ANDREU ANDREU**: Señor Presidente, quiero manifestarle que por la celeridad con la que se ha producido la votación mi Grupo Parlamentario se ha abstenido en un principio, pero cuando se ha planteado una nueva votación, mi Grupo Parlamentario entiende que siempre que se produce una votación es que hay una anulación de la anterior, salvo que se solicite expresamente recuento de votos, y en ese momento el recuento de votos —si no entendemos mal el Reglamento— es nominal. Por lo tanto, hemos entendido —no sé si se una forma errónea o no— que no nos hemos encontrado ante un recuento de votos, nos hemos encontrado ante una votación que anulaba la anterior.

En cualquier caso estaremos a lo que dispongan los servicios jurídicos de la Cámara, aunque si hay una nueva votación, anuncio el voto en contra de la enmienda que se ha

presentado por parte del señor Olabarriá. (**El señor Olabarriá Muñoz pide la palabra.**)

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Olabarriá.

El señor **OLABARRIA MUÑOZ**: Señor Presidente, yo he hecho una propuesta formal a la Comisión que quiero que se considere: que se aplaze la decisión sobre esta cuestión hasta que los servicios jurídicos de la Cámara estén en condiciones de emitir un dictamen sobre el estricto problema reglamentario que se ha suscitado. En todo caso, señor Presidente, tengo que hacerle dos reflexiones que, en este caso, son indiscutibles para mí, no para mi grupo.

Primero, el artículo 21 no ha desaparecido y el artículo 21, tal como ha quedado configurado tras la transacción a que ha aludido el señor García-Arrecciado, es enmendable por un grupo parlamentario con el sentido que tiene la enmienda que mi grupo pretende mantener. Contra la voluntad de mantenimiento de esta enmienda sobre un artículo que es enmendable en estos términos, ningún grupo parlamentario puede alegar su desaparición; la única posibilidad de desaparición de esta enmienda es mi voluntad, la voluntad de mi grupo parlamentario, única soberana y única relevante a efectos de retirar una enmienda que tiene sentido conceptual, que tiene sentido jurídico y que sólo carece de sentido sistemático puesto que ha desaparecido un número del artículo 21, efectivamente, pero se reconduce. Lo que el Reglamento establece en esta materia, cuando sólo hay un problema de naturaleza sistemática, de ordenación de los números de un precepto, es que el contenido de la enmienda queda reconducido a lo restante, a lo resultante de esa modificación sistemática posterior. Luego que no se me aleguen razones de naturaleza reglamentaria que no son pertinentes y que, por favor, la Comisión decida lo que he solicitado, el aplazamiento de la toma de decisión sobre esta materia.

El señor **PRESIDENTE**: Pregunto a los componentes de esta Cámara.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Estoy conforme en que sean los servicios jurídicos los que dictaminen; pero quiero precisar el fundamento de mi posición. La enmienda aprobada hace desaparecer el 21.2 del texto del proyecto; en ningún caso, el 21.2, que será aprobado...

El señor **PRESIDENTE**: Perdón. No voy a crear ninguna polémica en cuanto a precisiones jurídicas y legales respecto al tema de si ha desaparecido o no el artículo 21. Ruego a todo el mundo que contenga sus inquietudes hasta que, formalmente transmitido a los servicios jurídicos, se dictamine, y el próximo lunes se procederá en consecuencia; se votará o no se votará.

Seguimos, pues. Enmienda 25 del Grupo Vasco. (**Rumores.**)

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: La enmienda 25 estaba votada y aprobada. (**Rumores.**)

El señor **PRESIDENTE**: Silencio, por favor. Seguimos votando las restantes enmiendas del Grupo Vasco (PNV).

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 20; en contra, 17; abstenciones, 3.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: ¿Todas las enmiendas del PNV quedan aprobadas?

El señor **PRESIDENTE**: Sí, quedan aprobadas las restantes. Hemos votado la 24 y la 25. Las restantes que había propuesto el Grupo Vasco (PNV), han sido votadas ahora y aprobadas con 20 votos a favor, 17 en contra y 3 abstenciones, y no voy a estar repitiendo a cada uno el resultado de las votaciones. Por favor, un poco de atención.

Enmiendas del Grupo Mixto, señor González Lizondo.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Primero hay unas transaccionales.

El señor **PRESIDENTE**: Sí, existen enmiendas transaccionales a las números 2 y 7.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Un momento. Para que no se olvide después, desde este momento hago constar nuestra voluntad de voto particular para mantener los textos de este proyecto en los términos de no inclusión de las enmiendas del PNV.

El señor **PRESIDENTE**: Muy bien. Queda constancia en acta, pero es un trámite habitual que normalmente se da.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Se da si yo lo digo, si yo no lo digo, no.

El señor **PRESIDENTE**: El señor González Lizondo tiene hoy una doble vertiente. Tiene sus propias enmiendas, del Grupo de Unión Valenciana, y tiene las enmiendas que hemos aceptado de la señora Rahola.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Exacto. Eso es lo que quiero que conste.

El señor **PRESIDENTE**: Existen dos enmiendas de la señora Rahola.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Se han retirado tres enmiendas porque hay tres transaccionales a la 59, 62 y 63.

El señor **PRESIDENTE**: Un momento, ahora llegamos.

Vamos a votar las enmiendas números 3, 4, 5 y 6 del señor González Lizondo, y la 2 y la 7 de la señora Rahola.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: La 2 y la 7, con su permiso, señor Presidente, también son mías.

El señor **PRESIDENTE**: Bien. Votamos todas las enmiendas del señor González Lizondo, que son las números 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Señor Presidente, para pedir, dentro de las enmiendas del señor González Lizondo, votación separada, de la siguiente forma. Por una parte, la número 4 y la número 5, y, por otra, las números 2, 6 y 7; votación en dos bloques.

El señor **ANDREU ANDREU**: Para pedir votación separada de la enmienda número 7.

El señor **PRESIDENTE**: Sometemos a votación las enmiendas números 4 y 5, del señor González Lizondo.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, cinco; en contra, 34.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. Sometemos a votación las enmiendas 2 y 6.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Para una cuestión de orden. Aunque solamente sea un voto, no me lo quite, señor Presidente, son seis votos a favor.

El señor **PRESIDENTE**: Se rectifica el recuento de votos de las enmiendas números 4 y 5, del señor Lizondo: seis votos a favor, 34 en contra y ninguna abstención.

El señor **SEDO I MARSAL**: Señor Presidente, no se ha dicho pero yo quisiera que constase, porque ahora salen cuarenta, que el Grupo Socialista ha incorporado un elemento más. Por tanto, ahora está completo.

El señor **PRESIDENTE**: Se ha comunicado a esta Presidencia, que es lo que ruego haga todo el mundo en lo sucesivo.

Pasamos a votación las enmiendas números 2 y 6.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, seis; en contra, 20; abstenciones, 14.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. Pasamos a votar la enmienda número 3.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, seis; en contra, 20; abstenciones, 14.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

Vamos a votar la enmienda número 7, del señor González Lizondo.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, tres; en contra, 20; abstenciones, 17.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

A continuación pasamos a votar las enmiendas del Grupo Mixto, señora Rahola. Hay tres enmiendas transaccionales que son las primeras que vamos a votar, la número 59, la número 62 y la número 63.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Pido votación separada, por una parte, de las 59 y 62, y por otra de la 63.

El señor **PRESIDENTE**: Todas separadas.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: No; la 59 y 62 en una votación y la 63 en otra votación.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Señor Presidente, solicitamos votación separada de la número 63. **(Rumores.)**

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Hay tres enmiendas transaccionales.

El señor **PRESIDENTE**: Sí, transaccionales. Lo he repetido ya; por tanto, señor Lizondo, no interfiera en la buena marcha de esta Comisión.

He dicho ya que se trata de las enmiendas del Grupo Mixto, señora Rahola. Agradezco el esfuerzo de colaboración, pero a veces no lo necesito. **(Risas.)**

Votamos la enmienda transaccional con la número 59, de la señora Rahola.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 37; abstenciones, tres.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.

Pasamos a votar la enmienda transaccional número 62.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Entiendo que ha sido votada esta enmienda.

El señor **PRESIDENTE**: No, se ha votado la 59.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Pero es transaccional también con las 307 y 308, de nuestro grupo parlamentario; y la 199, del Grupo Popular. **(Pausa.)**

El señor **PRESIDENTE**: Después de comprobarlo, vemos que las enmiendas transaccionales habían sido votadas con anterioridad, al votar la transaccional que englobaba a las tres.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Señor Presidente, una cuestión de orden.

Efectivamente, ya están votadas y aprobadas las tres transaccionales.

Respecto al resto de las enmiendas de la señora Rahola, hay la número 66, que estaba aceptada, en principio, por el

Grupo Socialista, y de la que yo solicito votación separada del resto.

El señor **PRESIDENTE**: Había aquí un capítulo que era el de transaccionales que hemos votado innecesariamente, porque estaban aprobadas ya.

Otro capítulo es el de las aceptadas por el Grupo mayoritario, entre las que está la enmienda número 66, que pasamos a votar.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 34; abstenciones, seis.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.

¿Algún Grupo Parlamentario quiere votación separada de las enmiendas restantes del Grupo Mixto, señora Rahola?

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Una cuestión de orden, señor Presidente.

El señor Andreu me acaba de indicar, y creo tiene razón, que la enmienda transaccional número 63, de la señora Rahola, que corresponde a una transaccional con la 101, de Izquierda Unida, parece ser que al final Izquierda Unida la había retirado y no ha llegado a votarse.

El señor **ANDREU ANDREU**: Si me permite, señor Presidente, se lo explico.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Andreu.

El señor **ANDREU ANDREU**: El Grupo Parlamentario Socialista presentó una enmienda transaccional a la 101, de Izquierda Unida, y a la 63, de la señora Rahola. Mi grupo parlamentario no aceptó la enmienda transaccional y mantuvo la 101. Por tanto, en el caso de que el Grupo Mixto acepte la transaccional de la señora Rahola, hay que votar esa transaccional.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Señor Presidente, solicito la votación, puesto que la señora Rahola acepta la transaccional del Grupo Socialista.

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a votar la enmienda transaccional con la número 63.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 23; en contra, 17.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.

Restantes enmiendas del Grupo Mixto, señora Rahola.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Señor Presidente, deseáramos votación separada de la siguiente forma: por una parte las enmiendas números 57, 66 y 70; por otra parte, las enmiendas números 56, 61, 64, 65, 74 y 76; y el resto en otro bloque.

El señor **PRESIDENTE**: Creo que la 66 ya está votada.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Tiene razón, señor Presidente.

El señor **PRESIDENTE**: Sometemos a votación las enmiendas números 57 y 70, del Grupo Mixto, señora Rahola.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 15; en contra, 20; abstenciones, cinco.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

A continuación, pasamos a votar, en bloque, las enmiendas números 56, 61, 64, 65, 74 y 76.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, uno; en contra, 20; abstenciones, 19.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Votamos las restantes enmiendas de la señora Rahola.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, uno; en contra, 34; abstenciones, cinco.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Enmiendas del Grupo Socialista, salvo las retiradas por las transacciones realizadas durante el debate. ¿Podemos votarlas en bloque?

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: No, señor Presidente, y siento dar la lata.

Solicitamos los siguientes bloques: por una parte, las enmiendas 254 y 258; por otra, la 263; y en un tercer bloque el resto.

El señor **PRESIDENTE**: ¿Algún otro grupo quiere votación separada? Señor Andreu.

El señor **ANDREU ANDREU**: Señor Presidente, la 258. **(El señor Olarte Cullén pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: Señor Olarte.

El señor **OLARTE CULLEN**: Señor Presidente, me dirijo fundamentalmente al Grupo Socialista porque me parece que la 258 contiene la misma pretensión que la 413, de Coalición Canaria, que ya fue aceptada, en cuyo caso parece que lo procedente sería no someterla a votación.

El señor **PRESIDENTE**: En cualquier caso, si es distinta, hay que votarla, a no ser que el grupo la retirara.

El señor **OLARTE CULLEN**: Ambas eran de supresión. Es idéntico el contenido, luego no pueden ser distintas.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Se retira.

El señor **PRESIDENTE**: Queda retirada.  
Sometemos a votación la enmienda 254, del Grupo Socialista.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 21; en contra, 16; abstenciones, tres.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Pasamos a votar la enmienda 263, del Grupo Socialista.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 21; en contra, uno; abstenciones, 18.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Pasamos a votar el resto de enmiendas presentadas por el Grupo Socialista.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 35; abstenciones, cinco.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

En consecuencia, puesto que hay un tema pendiente de tipo jurídico que hay que resolver, dejamos la votación del informe para la próxima sesión; o sea, que el informe será votado el próximo lunes.

Lamento que no hayamos podido cumplir el objetivo que pretendíamos de avanzar más en los debates de esta mañana, pero eso demuestra el interés que los diputados han puesto estudiando con todo detalle y a través de muchas enmiendas la Ley de Arrendamientos Urbanos, que no es para menos. Por tanto, el próximo lunes seguimos nuestra reunión a las cuatro y media de la tarde, y las votaciones a las siete y media.

Se levanta la sesión.

**Eran las dos de la tarde.**

**Imprime RIVADENEYRA, S. A. - MADRID**

**Cuesta de San Vicente, 28 y 36**

**Teléfono 547-23-00.-28008 Madrid**

**Depósito legal: M. 12.580 - 1961**