



# CORTES GENERALES

## DIARIO DE SESIONES DEL

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

---

## COMISIONES

Año 1994

V Legislatura

Núm. 253

---

## INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

**PRESIDENTE: DON LEOPOLDO ORTIZ CLIMENT**

Sesión núm. 23

**celebrada el lunes, 27 de junio de 1994**

---

### ORDEN DEL DIA:

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

---

Se abre la sesión a las cuatro y treinta y cinco minutos de la tarde.

El señor **PRESIDENTE**: Señorías, comenzamos nuestra reunión del día de hoy en la que tengo que informar que la Presidencia de esta Comisión, de acuerdo con la Mesa y oídos los portavoces de los grupos parlamentarios, ha acordado en su reunión del día de hoy lo siguiente. Primero, la votación de la enmienda número 24 del Grupo

Parlamentario Vasco (PNV) y del señor Albistur, del Grupo Mixto, al proyecto de ley de modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos se produjo válidamente en la sesión del día 22 de junio, habiéndose ya proclamado durante la misma su resultado: 17 votos a favor; 16 en contra y seis abstenciones, por lo que dicha enmienda queda aprobada. En consecuencia, debe entenderse, a todos los efectos, rechazada la enmienda transaccional presentada por el Grupo Parlamentario Socialista a las enmiendas números

211, del Grupo Parlamentario Popular, y 321 del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), cuyo contenido es materialmente incompatible con la enmienda número 24.

Segundo, reducir el plazo de presentación de escritos para el mantenimiento de enmiendas y votos particulares para el Pleno hasta las doce horas del día 28 de junio. Esto viene condicionado porque todos tenemos interés en que el proyecto se debate en el Pleno del próximo jueves.

Igualmente, esta Presidencia comunica que en la misma reunión de la Mesa y portavoces hemos convenido organizar la sesión de esta tarde de la siguiente manera: empezar a debatir los Títulos III, IV y V fijando la votación de los mismos no antes de las siete y media, sabiendo que si se termina el debate antes de esa hora, se procederá a la inmediata votación y, a continuación —si hubiera tiempo—, empezaríamos con el debate de las disposiciones transitorias y adicionales. En consecuencia, antes de las siete y media no se votarán los Títulos III, IV y V. A partir de las nueve de la noche —no antes de las nueve de la noche— se votarán el resto de las disposiciones adicionales y transitorias. Por tanto, comunico a los portavoces que antes de cada votación interrumpiremos la sesión durante quince minutos para que los portavoces y la Mesa conozcan perfectamente la posición de cada grupo político respecto de las enmiendas. Esto quiere decir que si la primera votación tiene lugar a las siete y media, a las siete y quince minutos interrumpiríamos la sesión durante quince minutos para que la Mesa y los portavoces conozcan perfectamente la posición de cada una de las enmiendas. También anticipo que antes de comenzar la votación ejerceremos el recuento de Diputados de cada uno de los grupos políticos para verificar el número real de Diputados de cada grupo político que hay en la sala, bien entendido de que en el supuesto de que durante la votación hubiera un cambio del número de Diputados en algún grupo, el representante de cada grupo político se compromete a advertirlo a esta Presidencia lo antes posible.

Igualmente, si hay votaciones separadas de distintas enmiendas, ruego a los portavoces lo comuniquen a la Mesa durante el período de quince minutos con el fin de coordinar la lista de enmiendas y así a la hora de la votación todo será mucho más fácil.

¿Alguna cuestión de orden? (Pausa. El señor Sedó i Marsal pide la palabra.)

Tiene la palabra el señor Sedó.

El señor **SEDO I MARSAL**: Quería pedir una aclaración, señor Presidente. Si no he entendido mal, si el debate de los títulos III, IV y V hubiera finalizado a las seis y media de la tarde, se continuará debatiendo las disposiciones adicionales y la votación tendrá lugar a las siete y media.

El señor **PRESIDENTE**: Efectivamente, nunca será la votación antes de las siete y media porque así lo habíamos anunciado el otro día.

Siguiendo con nuestro programa de trabajo y comenzando por el Título III, pasamos a conceder la palabra por orden de presentación de las enmiendas. En este caso con-

creto tiene la palabra la señora Rahola i Martínez para defender su enmienda 51 al artículo 30.

¿Está presente la señora Rahola? (Pausa.)

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: No está la señora Rahola pero está el señor González Lizondo, representante del Grupo Mixto.

El señor **PRESIDENTE**: Ruego al señor González Lizondo que, en lo sucesivo, me comunique qué representatividad adopta S. S. si bien en nombre de Unión Valenciana o en nombre del Grupo Mixto, es decir de la señora Rahola.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Se lo voy a justificar enseguida, señor Presidente. Represento al Grupo Mixto en su totalidad y en estos momentos ya doy por defendidas todas las enmiendas que existan a los títulos III, IV y V e inclusive a las disposiciones transitorias presentadas por la señora Rahola y solicito su votación.

El señor **PRESIDENTE**: En nombre del Grupo Socialista tiene la palabra el señor Morlán.

El señor **MORLAN GRACIA**: Seremos los últimos, ¿no?

El señor **PRESIDENTE**: Sí, pero por orden de presentación corresponde intervenir ahora al representante del Grupo Socialista.

Tiene la palabra el señor Morlán.

El señor **MORLAN GRACIA**: Señor Presidente, hubiera preferido que los otros grupos manifestaran su posición respecto al conjunto de las enmiendas, porque las transacciones que tengo que ofrecer a las enmiendas que han formulado los mismos estarían más en consonancia con la exposición que ellos hagan que con lo que yo manifieste en estos momentos. Por eso preferiría, señor Presidente, que intervinieran antes los portavoces de los otros grupos, si no no tengo ningún inconveniente en hacer la defensa y plantear las transacciones.

El señor **PRESIDENTE**: Esta Presidencia somete a la Comisión el deseo expresado por el portavoz socialista de ceder la palabra al resto de los Diputados para intervenir el último, con lo cual la valoración de las enmiendas puede ser más global.

En este caso concreto, tiene la palabra el señor Recoder, en nombre de Convergència i Unió.

El señor **RECORDER I MIRALLES**: Buenas tardes y muchas gracias por cederme el uso de la palabra.

Paso a defender las enmiendas de este Grupo Parlamentario a los Títulos III y IV de este proyecto de ley, así como aquella enmienda que postula la creación de un nuevo Título V.

Comenzando por el Título III, relativo a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, tengo que decir

que nuestra primera enmienda a este título es la 333, que propone que el régimen jurídico de este tipo de arrendamientos se rija también por lo dispuesto en el nuevo Título V que nosotros proponemos que se apruebe. Esta enmienda la presentamos en coherencia con nuestra enmienda de supresión del artículo 20, relativo a la fianza, pero exclusivamente... (**Rumores.**)

El señor **PRESIDENTE**: Ruego guarden silencio, de lo contrario no podremos comprender las explicaciones de estas enmiendas que son tan complejas.

El señor **RECORDER I MIRALLES**: Gracias, señor Presidente.

Como decía, presentamos esta enmienda en coherencia con la enmienda de supresión del artículo 20, que se refiere a la fianza, pero circunscrita exclusivamente a los arrendamientos para vivienda. Como es sabido, nuestro Título V extiende la obligatoriedad de la prestación de la fianza a todos los supuestos arrendaticios, sin embargo, esta enmienda queda desvirtuada por la transaccional aprobada en su momento por el Partido Socialista y el Partido Popular al artículo 4, en tanto en cuanto entendemos que establece la supletoriedad de lo que nosotros consideramos que debería ser una obligación. De todas formas, la mantenemos para su votación.

La enmienda número 334 propone suprimir del texto del artículo 31 la expresión «salvo pacto en contrario en el contrato de arrendamiento». Este artículo se refiere a la enajenación de la finca arrendada y proponemos la supresión de esta expresión porque pensamos que el adquiriente de la finca arrendada debe subrogarse siempre en los derechos y obligaciones del arrendador.

La siguiente enmienda es la número 335 y propone la creación de un nuevo artículo 32 bis titulado: Derecho de adquisición preferente. Efectuamos en esta enmienda una remisión al artículo 26 del propio texto articulado, que —decimos en la enmienda— será de aplicación a los arrendamientos que regula este título, es decir, a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda. Este derecho de adquisición preferente no se contempla para estos arrendamientos de uso distinto del de vivienda y proponemos que sea contemplado.

La siguiente enmienda es la 336, referida al artículo 33. En ella proponemos la supresión de dos expresiones: la primera, la de «salvo pacto en contrario», y la segunda, la última frase de este propio artículo en su apartado 1, con el objetivo de eliminar algunos de los requisitos exigidos para proceder a la cesión del contrato y subarriendo de los arrendamientos de locales de negocio. Entendemos que el arrendatario debe poder siempre subarrendar o ceder el contrato.

La segunda enmienda a ese artículo 33 es la 337, que postula la incorporación de un nuevo apartado 3 que prevea la conversión en persona jurídica y, en definitiva, cualquier modificación en la personalidad jurídica empresarial. En ese sentido realizamos una definición de determinados supuestos que se podrían englobar dentro de los que

he expresado hace un momento, los cuales no se reputarían cesión o subarriendo.

La enmienda 338 consiste en la creación de un nuevo apartado al artículo 33, que sería el 4 y diría que tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes. Ello lo proponemos como garantía tanto para el arrendador como para el arrendatario en caso de producirse la cesión o subarriendo. De hecho, es una propuesta que viene siendo reiterada a lo largo de nuestras enmiendas a este proyecto de ley.

La siguiente enmienda, la 339, propone la creación de un nuevo artículo, el 33 bis, que viene a prever la subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario en favor del heredero o legatario cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional. Este supuesto, como es sabido, no está contemplado en el proyecto de ley y por ello proponemos su incorporación al mismo.

La enmienda 340 se refiere al artículo 34, un artículo importante ya que trata de la indemnización por clientela. En ella proponemos dos modificaciones al texto del proyecto de ley. En primer lugar, que esta indemnización se limite a la actividad del comercio; es decir, entendemos que procedería en el caso de que haya existido una actividad comercial de venta al público, que es, en definitiva, la que puede constituir el denominado fondo de comercio que debería ser compensado en función de lo que prevé este propio artículo. En segundo lugar, proponemos, como lo hacíamos en enmiendas anteriores, la eliminación de la expresión «salvo pacto en contrario», con el objetivo de que el derecho que se reconoce al comerciante en ese artículo 34 no sea renunciable y, por tanto, proceda en todos aquellos casos en que se den las circunstancias objetivas y subjetivas en que, según el tenor del proyecto de ley, procedería dicha indemnización.

La enmienda siguiente también se refiere a este artículo y en ella se establece una modificación al punto primero, por la que rebajamos el incremento mínimo de la renta que debe pagar el comerciante al arrendador para que proceda este derecho del 20 al 10 por ciento, ya que el incremento del 20 por ciento no sólo nos parece excesivo, sino que incluso entendemos que no se ajusta a la realidad en contratos de duración limitada, que en cualquier caso será la que voluntariamente establezcan las partes en el momento de su concreción.

La siguiente enmienda, la 342, que ya ha sido suficientemente defendida por este Grupo Parlamentario, es la que propone la creación de un nuevo título relativo a la fianza.

Paso al Título IV, que es el que trata de los procesos arrendaticios, que le parece especialmente importante a este Grupo Parlamentario, no sólo el Título sino también todas aquellas disposiciones adicionales que efectúan una modificación del régimen procesal aplicable a los conflictos que surgieran con motivo de contratos de arrendamientos, en tanto en cuanto ya hemos venido reiterando a lo largo del debate de este proyecto de ley que si queremos conseguir el objetivo de extender y dinamizar el mercado de los arrendamientos urbanos, uno de los objetivos que se debe plantear esta Comisión, y el Parlamento en su con-

junto, es el de conseguir dotar de seguridad jurídica al tráfico arrendaticio. Por ello, creo que es importante que seamos capaces, entre todas las fuerzas políticas representadas en esta Comisión, de intentar dotar a este proyecto de ley de un conjunto de disposiciones eficaces que avalen este objetivo de conseguir dotar al tráfico arrendaticio de seguridad jurídica.

También quiero decir con ello —y me vale esta explicación yo diría que para casi todas nuestras enmiendas— que, dado que el régimen procesal actual es excesivamente largo, es excesivamente dilatorio o establece unos plazos excesivamente largos, que luego en la práctica son todavía más largos en tanto en cuanto no se cumplen por parte de la Administración de Justicia, muchas veces por exceso de trabajo o por causas que todos nosotros conocemos, o dado que en la actualidad el régimen procesal dota de excesivas garantías a la parte que tradicionalmente se consideraba más débil (que se ha visto, y es evidente, que no siempre es así), la dota de unas garantías absolutamente innecesarias que lo que hacen es precisamente quitar esa seguridad al tráfico arrendaticio, lo que no podemos hacer es caer en el error de pasarnos al otro lado y aprobar un régimen arrendaticio donde las garantías no sean suficientes. En ese sentido van nuestras enmiendas, que voy a defender con concisión y brevedad.

En primer lugar, nuestra enmienda 343 propone algo que es obvio, que está contemplado en la misma exposición de motivos del proyecto de ley, pero creemos que no está de más reiterarlo en este Título IV, que es recordar que las partes podrán pactar el sometimiento de los litigios a los tribunales arbitrales, de acuerdo con lo que dispone la Ley especial.

La siguiente enmienda es la 344, también referida a este artículo 35, que tiene por título «Competencia», propone establecer un nuevo punto 3, que incorpore en el proyecto de ley una solución que ya está prevista en la legislación administrativa y laboral, con objeto de evitar dilaciones causadas por los exhortos en aquellos casos donde cualquiera de las partes no tenga el domicilio dentro de la demarcación judicial donde radique la finca. Proponemos que en estos casos se pueda designar un domicilio radicado en ella a los efectos de recibir cualquier notificación, solución que, repito, ya está prevista en la legislación administrativa y laboral.

La siguiente enmienda es la 345. Esta enmienda se refiere al artículo 36, titulado «Procedimiento», en la que hacemos dos propuestas, con el objetivo de dotar el procedimiento de mayores garantías.

En primer lugar, establecer que el procedimiento que proceda —valga la redundancia— lo será cualquiera que sea la cuantía litigiosa. Nos parece importante especificarlo puesto que es sabido que los procedimientos vienen determinados por la cuantía de los mismos, y en este proyecto de ley estamos estableciendo unos procedimientos en los procesos arrendaticios que no se guiarán en la mayoría de casos por la cuantía sino por la controversia que se esté sustanciando en el mismo. Por ello, proponemos establecer, en primer lugar, que el procedimiento, sea el que sea, procederá —valga la redundancia otra vez— cual-

quiera que sea la cuantía litigiosa. Y en segundo lugar, en este mismo artículo 36, proponemos sustituir el que las controversias que se deriven de la presente Ley se sustancien por las normas de juicio de cognición por que se sustancien por las normas de juicio de menor cuantía, con el objetivo de dar mayor seguridad al demandado, ya que así tendrá más tiempo para contestar la demanda. Si no estoy equivocado, la principal diferencia entre el juicio de cognición y el de menor cuantía es que, en el primero, el tiempo para contestar la demanda es de ocho días, y en el de menor cuantía es de veinte días. El resto de plazos procesales son exactamente los mismos.

A nuestro Grupo Parlamentario le parece que si estableciéramos con carácter general dicho juicio de cognición, en algunos casos podríamos dejar en indefensión a una de las partes del procedimiento. Fíjense ustedes que el demandante tiene todo el tiempo del mundo para preparar la demanda; el demandado tiene un tiempo que es el que le fija el procedimiento en cuestión para contestarla, un tiempo que, según el tipo de procedimientos, sirve también para proponer las pruebas, pruebas que en algunos casos pueden ser sustancialmente complejas, no su práctica, no estamos hablando de la práctica, sino de la proposición. Creemos nosotros que extender en doce días más el tiempo para sustanciar la demanda, el único efecto que puede producir es el de dar mayor seguridad al demandado, y ello no tiene que suponer una dilación innecesaria del procedimiento; es más, si el proyecto de ley está proponiendo acortar los plazos procesales en algunos casos sustancialmente es por lo que antes decía: por el hecho de que los procedimientos arrendaticios se dilatan excesivamente en el tiempo. Ello no se produce por el hecho de que los procedimientos de la Ley de Enjuiciamiento Civil eran excesivamente largos, no es así, sino por el incumplimiento que a veces se produce por la sobrecarga de trabajo de los mismos juzgados, por el motivo que sea.

Fíjense ustedes, señores Diputados, que si estamos acortando los tiempos de estos procedimientos no vamos a conseguir con ello que los procesos sean más cortos, porque quien en este momento está incumpliendo unos procesos que tienen unos tiempos más largos los va a incumplir todavía más en el caso de que los acortemos, y con ello no vamos a solucionar el problema.

Nuestra siguiente enmienda es la 346, que propone la creación de un nuevo apartado en este mismo artículo 36 con dos objetivos: el primero, como me refería a la enmienda anterior, proponer que, en cualquier caso, sea cual sea la cuantía litigiosa, el procedimiento sea el que se determine en el propio artículo, y, en segundo lugar, y ello nos parece importante, establecer que cuando exclusivamente se ejerciten acciones para determinar rentas o importes que, de conformidad con esta Ley corresponda abonar el arrendatario, éstas se decidirán en procedimiento verbal. Esta enmienda se complementa con una enmienda que ya doy por defendida —no sé exactamente qué número es—, una enmienda de este Grupo Parlamentario a las disposiciones adicionales, y el sentido es el siguiente. En el procedimiento de desahucio, interpuesta la demanda, sólo caben dos actitudes por parte del demandado, una es

pagar y la otra es allanarse, con las consecuencias que pueda tener, en el caso evidentemente de que no proceda las enervaciones que estamos limitando sustancialmente en este proyecto de ley. Ahora bien, puede suceder que el inquilino o el arrendatario que no pague no sea por el hecho de que esté intentando eludir una obligación que contrajo en el momento de firmar el contrato, sino simplemente que esté manifestando una discrepancia con alguno de los incrementos o cantidades que el propietario o el arrendador, en este caso, le están girando. Nosotros proponemos que haya una solución para dilucidar estas discrepancias entre propietarios y arrendatarios en el caso de que exista una discrepancia en las cantidades. Existe un procedimiento en el texto refundido de 1964, en el cual el inquilino puede manifestar su oposición a los incrementos, pero este procedimiento no se reproduce en el texto articulado que estamos aprobando y, por ello, nosotros proponemos que exista un procedimiento, que sea muy sencillo y que se substancie por el procedimiento verbal simplemente en aquellos casos en los que no haya una voluntad de no pagar sino que haya una discrepancia con las cantidades que se les giren.

La siguiente enmienda es la 347, que propone la creación de un nuevo artículo 36 bis relativo a la condena en costas, y esta enmienda tiene por objeto establecer los criterios para determinar las costas en los procesos dimanantes de la futura Ley de Arrendamientos urbanos que, a nuestro entender, en el proyecto de ley y de la Ley de Enjuiciamiento Civil no resulta suficientemente claro.

La enmienda 348 se refiere al número 2 del artículo 37, relativo a la acumulación de acciones, y de nuevo proponemos que en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago se puedan acumular simultáneamente las acciones, pero que este proceso se realice conforme a las normas reguladoras del juicio de menor cuantía por los mismos motivos que esgrimía al defender nuestra enmienda al artículo 36.1.

Sin más enmiendas por defender a este Título IV, muchas gracias, señor Presidente.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra el señor González Lizondo, en nombre del Grupo Mixto.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Señor Presidente, intervengo para defender las enmiendas presentadas por el Grupo Mixto, Unión Valenciana, de Vicente González Lizondo.

La enmienda número 8 es de modificación al artículo 31, en cuya nueva redacción proponemos que el adquirente de la finca arrendada quede subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante todo el tiempo de duración del contrato. La justificación es muy clara: en caso de enajenación del local arrendado, el comprador debe quedar subrogado, en todos los casos, en los derechos y obligaciones del anterior propietario durante todo el tiempo de vigencia del contrato, y esto exista o no inscripción en el Registro de la Propiedad.

La enmienda número 9 pretende la adición de un segundo párrafo al artículo 31 que quedaría redactado de la forma siguiente: «2. Asimismo, el arrendatario conservará los derechos de adquisición preferente, como son el derecho de retracto y de tanteo a que se refiere el artículo 26 para arrendamiento de vivienda.» La justificación de esta enmienda radica en la posibilidad y facilidad del acceso a la propiedad por parte del arrendatario. Al mismo tiempo se recoge el dictamen del Consejo Económico y Social que establece la necesidad de reconocerse el derecho de tanteo y de retracto a favor del arrendatario, al tiempo que se establece una igualdad de trato entre unos y otros arrendamientos, máxime cuando los de uso distinto no tienen establecido legalmente un plazo mínimo de duración. **(Rumores.)**

La enmienda número 10 es de modificación del artículo 32, conservación, mejora y obras del arrendatario, que quedaría redactado de la siguiente forma: «Lo dispuesto en los artículos 19, 22...» **(Rumores.)**

El señor **PRESIDENTE**: Perdón, señor González Lizondo. Ruego que por la proximidad con el orador cesen los comentarios de SS. SS., porque están interfiriendo un poco en que los demás puedan escucharlo. Gracias.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Muchas gracias, señor Presidente. «Lo dispuesto en los artículos 19, 22, 23, 24 y 27 de esta Ley será también de aplicación a los arrendamientos que regula el presente Título.» La justificación, insisto, creo que es muy clara: debería hacerse un esfuerzo para garantizar unos mínimos derechos y obligaciones a ambas partes. Si el legislador persigue que el comerciante-arrendatario pague una renta actualizada, es razonable que el arrendador deba mantener el local en las condiciones necesarias para su habitualidad y ejercicio de la actividad.

La enmienda número 11 es de modificación del párrafo 1.º del artículo 33, que quedaría redactado tal como se especifica en la enmienda (hago omisión de la lectura para ahorrar tiempo), y en cuanto a la justificación también insisto en la misma palabra: creo que es muy clara. La finalidad de esta enmienda es la de delimitar los supuestos de subarriendo y de cesión de contrato de arrendamiento, ya que éstos han de recibir un tratamiento distinto, en especial en materia de responsabilidad solidaria frente al arrendador. Para el supuesto de subarriendo se amplía la responsabilidad del subarrendatario, haciéndole solidario del pago de la renta y del daño causado a la finca mientras dure el contrato, mientras que para el caso de cesión del contrato de arrendamiento la responsabilidad solidaria se limita a dos años, ya que en el subarriendo, al formalizarse sin consentimiento del arrendador, éste no ha podido constatar la solvencia del subarrendatario. Se adiciona un nuevo apartado al objeto de establecer un plazo determinado para que el arrendatario comunique por escrito al arrendador, bien la cesión del contrato, bien el subarriendo. Se añade un cuarto párrafo por considerar que deben ser derechos irrenunciables del arrendatario los supuestos reseñados. En cuanto a las subrogaciones o cesiones propuestas hacemos nuestra la sugerencia del Consejo Económico y Social, al

tiempo que se establece la obligación solidaria en el pago de la renta de todos los pendientes de subrogación, en garantía de los derechos del arrendador.

La enmienda número 12 pretende la modificación del primer párrafo del artículo 34, que debería quedar redactado como sigue: «Artículo 34. Agotado el plazo estipulado en el contrato o cualquiera de sus prórrogas por cualquier causa ajena a la voluntad del arrendatario, éste tendrá derecho a una indemnización a cargo del arrendador por un importe equivalente al que, según los usos y costumbres de la actividad que venía desarrollándose en el local, se valore el fondo de comercio. El arrendador deberá poner en conocimiento del arrendatario su deseo de no renovar el contrato al menos con seis meses de antelación a la fecha de extinción del mismo o de cualquiera de sus prórrogas.» Es muy justo y se entiende, por tanto, que el propietario que ha venido obteniendo una renta libremente pactada por la cesión de uso de un local no pueda apropiarse gratuitamente de un fondo de comercio generado por la actividad del arrendatario. Al mismo tiempo se pretende señalar que lo que se indemniza no es la clientela, sino el fondo de comercio, que tampoco se entiende como, según se indica en la exposición de motivos, desaparecida, poniendo un límite mínimo de tres mensualidades de renta.

La enmienda número 13 pretende añadir un nuevo artículo, con el número 35, que quedaría redactado como sigue: «En el caso de que en la misma finca se simultanee la actividad comercial y la vivienda habitual, le será de aplicación todo lo determinado en esta Ley para las viviendas, en cuanto sea más favorable.» Está claro que hay un vacío legal al respecto, y el interés de la vivienda debe primar sobre el negocio. De esta forma el artículo 35 pasaría a ser el artículo 36 y así sucesivamente.

Estas son todas las enmiendas presentadas por el Grupo Mixto, Unión Valenciana, que quedan defendidas y que espero que cuenten con el «verbigracia del sí» de sus señorías.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación tiene la palabra, en nombre del Grupo Vasco y también en nombre del señor Albistur, del Grupo Mixto, el señor Olabarria.

El señor **OLABARRIA MUÑOZ**: Mi Grupo tiene sólo tres enmiendas a este bloque sistemático, de naturaleza procesal las tres. La primera es la número 29, que hace referencia al artículo 35 y se pretende estimular el uso de procedimientos arbitrales para reducir la litigiosidad. El señor Recoder ya ha comentado cuáles son los problemas que derivan de los procesos arrendaticios, es una litigiosidad muy prolija, muy dilatada y muy abundante. Nosotros entendemos que si en el propio proyecto de ley —y esto puede tener incluso una finalidad pedagógica, se puede insinuar el uso de estos procedimientos para la resolución de los conflictos— se consigna la posibilidad de que se usen procedimientos arbitrales para la resolución de los conflictos, haremos un gran favor a la justicia, al propio Poder Judicial, y de esta manera podremos contribuir de forma muy eficiente a reducir la litigiosidad, la amplísima litigiosidad en esta materia, señor Presidente.

La siguiente enmienda es la número 30; ésta hace referencia al número 2 del artículo 36, es una enmienda estrictamente de técnica jurídica, y pretendemos excluir el proceso de desahucio «por precario». El precario es algo que nada tiene que ver con los arrendamientos urbanos. La ubicación del desahucio por precario es una ubicación desafortunada en un proyecto de ley que regula normas o procedimientos para los arrendamientos urbanos, o atinentes a los arrendamientos urbanos, y sencillamente pedimos la supresión de la expresión «por precario».

Por último, señor Presidente, pretendemos incorporar un nuevo artículo, un nuevo precepto en este título: el artículo 36 bis. La verdad es que a mi Grupo no le parece que estéticamente sea muy correcta la incorporación a los proyectos de ley de bises, y quizá sería el artículo 37 el pertinente. En cualquiera de ambos casos, cualquiera que sea la solución aritmética por la que se opte al final, señor Presidente, lo que sí pretendemos, y esto es muy relevante (ésta es una de las enmiendas más relevantes que ha presentado mi Grupo Parlamentario), es agilizar los trámites del proceso de desahucio o por falta de pago de la renta o por extinción del plazo estipulado en el contrato. No hay derecho, y se puede proclamar así con este énfasis, a que estos procedimientos sigan durando dos años todavía y que durante dos años se siga bonificando al arrendatario, al inquilino incumplidor de una obligación tan básica, tan elemental como es el pago de la renta, o que un contrato cuyo plazo contractual de duración ha expirado ya, se siga manteniendo hasta dos años, sencillamente por la demora, por la dilatación de los trámites procesales. Por eso, lo que proponemos en esta enmienda es la creación de un nuevo proceso breve por desahucio para estos dos supuestos: para el supuesto del desahucio por falta de pago de la renta o para el supuesto de desahucio por expiración del plazo previsto en el contrato. Son trámites, como se ve, muy breves y ajustados, en todo caso, a lo previsto en los artículos 1.579 y 1.580 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Estas son las tres enmiendas y con esto las doy por defendidas.

El señor **PRESIDENTE**: Tengo que decir que, por ahora, el «planning» que nos habíamos fijado va perfectamente. Por lo tanto, ruego a los próximos intervinientes que se manifiesten con la misma concreción y con la misma diligencia.

A continuación, tiene la palabra el señor Andreu, en nombre del Grupo Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

El señor **ANDREU ANDREU**: Señor Presidente, las enmiendas que presenta mi Grupo a los Títulos III y IV son las siguientes: En primer lugar, pedimos que se contemple la figura del traspaso de local de negocios, que es una figura que desaparece en el actual proyecto de ley, cuando estaba contemplada en la Ley vigente hasta el momento, en la Ley de Arrendamientos Urbanos, en su texto refundido de 1964. Consideramos que las condiciones del traspaso deben ser diferentes a las que se planteaban en aquel texto, pero, según nuestro entender, el local de negocios se

convierte en muchísimas ocasiones en el único patrimonio que tiene un propietario de un local de negocio que ha venido desarrollando un puesto de trabajo en él durante muchísimo tiempo y es prácticamente el único patrimonio e incluso, a veces, la única herencia que puede dejar. Por lo tanto, creemos que sería correcto el contemplar la figura del traspaso, no como pasa en este proyecto de ley, donde desaparece y solamente se contempla en las disposiciones transitorias, para el caso de los alquileres de renta antigua en locales de negocio, en las que se dan una serie de medidas transitorias para el mantenimiento de esos traspasos; creemos que el traspaso debería ser contemplado también para los alquileres del futuro.

Al artículo 34 presentamos una enmienda de modificación que nosotros llamamos «estabilidad del contrato». Es una hipótesis absolutamente diferente a la de indemnización por clientela que, tal como plantea el proyecto de ley, por el hecho de que un inquilino sea expulsado del local de negocios en un momento determinado, cuando se termina el contrato tiene derecho a una indemnización de un año y medio. Nosotros pensamos que ésa no es la manera más justa para indemnizar a un inquilino de un local de negocios sino que lo que hay que permitir es que, en el caso de que el inquilino desee continuar en ese local de negocios y pague el precio justo y el precio correcto para seguir en él, pueda seguir manteniéndose en ese local de negocios, previo dictamen de la comisión arbitral de alquileres que nosotros planteamos en nuestra enmienda siguiente, la 133, en la que proponemos un nuevo artículo, el 34 bis.

No está bien enfocado, desde nuestro punto de vista, el criterio de indemnizar en el caso de que se le expulse. En el caso de que un señor no quiera continuar en un local de negocio, pues, que no continúe, pero en el caso de que quisiera continuar y estuviera dispuesto a pagar ese precio justo, se le debería permitir este hecho. Creemos que es una posición muy diferente y, a nuestro entender, más justa para los arrendatarios de locales de negocio.

Cuando en el artículo 34 bis planteamos la creación de estas comisiones arbitrales de alquileres de locales de negocio, creemos que damos cumplimiento a lo que se plantea en la exposición de motivos del proyecto de ley sobre que se contemple el arbitraje como una figura a desarrollar en este proyecto de ley. Nuestro compromiso con el arbitraje llega hasta el punto de determinar la figura concreta con la que se arbitra.

Hay otras enmiendas de otros grupos parlamentarios, que nosotros apoyaremos también (independientemente de que no lleguen al grado de concreción que la nuestra) que plantean el arbitraje con un grado de indefinición importante, pero, por lo menos, contemplan el arbitraje; el arbitraje que está planteado en la exposición de motivos y que luego el proyecto de ley no lo desarrolla de ninguna de las maneras. Apoyaremos esas enmiendas que contemplan el arbitraje, aunque nosotros consideramos que es más acorde con la propia exposición de motivos el desarrollar las figuras de arbitraje. Podrá haber, a lo mejor, figuras más correctas que las que plantea mi Grupo Parlamentario, evidentemente; es perfeccionable lo que nosotros planteamos, sin duda, pero, por lo menos, creemos que debemos

correr el riesgo de plantear como una figura concreta en la ley lo que debe ser el arbitraje, y que no quede únicamente como una figura vaga y como una buena voluntad que se plantea en el proyecto de ley.

En cuanto al artículo 37.2 mi Grupo Parlamentario plantea una enmienda de supresión, porque consideramos que no es justo que se puedan acumular las acciones para los diferentes inquilinos que se encuentren en una situación similar. Pensamos que además no es constitucional; es algo que, de alguna manera, atenta contra los derechos constitucionales de aquellos contra los que se pretende acumular las acciones.

De igual forma, solicitamos la supresión del artículo 38, que pretende recortar las posibilidades del recurso de casación. No creemos que la Ley de Arrendamientos Urbanos tenga entidad para poder recortar el derecho al recurso de casación y, por lo tanto, solicitamos la supresión de este artículo.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra el señor Gómez Darmendrail, en nombre del Grupo Popular.

Creo que se van a repartir el tiempo entre el señor Ortiz y el señor Gómez.

El señor **GOMEZ DARMENDRAIL**: Señor Presidente, efectivamente, yo hablaré del Título III y mi compañero Luis Ortiz del Título IV.

Los artículos 30 a 34, relativos a arrendamientos para usos distintos al de viviendas, se limitan a una serie de normas de carácter dispositivo acerca de los efectos de la enajenación de la finca arrendada, de la conservación, mejora y obras del arrendatario y de la cesión del contrato de subarriendo y a la previsión del derecho del arrendatario a recibir, a la extinción del contrato, una indemnización por razón de clientela. En el resto, es decir, la duración del arrendamiento...

El señor **PRESIDENTE**: Perdón, un momento.

Señor González Lizondo, le ruego el máximo silencio. Gracias.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Perdón, señor Presidente.

El señor **GOMEZ DARMENDRAIL**: Muchas gracias, señor Presidente.

Decía que en el resto la duración del arrendamiento, determinación de la renta, extinción y resolución, rigen las normas sobre arrendamientos del Código Civil. Asimismo, se restablece la libertad de pactos en materia de cesión de contrato.

Por otro lado, el artículo 33 contempla un régimen dispositivo mediante el cual, salvo pacto en contrario, el arrendatario podrá subarrendar o ceder el contrato sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador, siempre que, a la vez, venda, ceda en usufructo o arriende la empresa instalada en la finca arrendada. Esta disposición trata de facilitar la transmisión global de la empresa



en funcionamiento, eliminando la exigencia del consentimiento del arrendador para la cesión o subarriendo del local.

También aparece la previsión de la indemnización por clientela en favor del arrendatario cuando, extinguido el contrato por causas no imputables a este último, el arrendador o un tercero desarrolle en el local la misma actividad o una actividad afín a la que el arrendatario ejercía. No obstante, el Grupo Popular presenta seis enmiendas a estos cinco artículos, que tienen un calado suficiente como para poder afirmar que el presente título quede sensiblemente mejorado.

La primera enmienda al Título III es una enmienda al artículo 31, la número 223. No parece conveniente introducir los derechos de tanteo y retracto como elementos importantes de la continuidad de las empresas. Por ello, contemplamos el derecho de adquisición preferente del arrendatario frente a terceros, marcamos el plazo en que puede ejercitar dicho derecho y señalamos las precisiones que debe contener la notificación hecha por el arrendador. De no producirse dicha notificación en los términos señalados, el arrendatario estará en condiciones de ejercer el derecho de retracto según el artículo 1.518 del Código Civil. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro, con la excepción hecha en el párrafo tercero de la enmienda.

Al artículo 33.1 tenemos una enmienda de adición, la número 224. Se trata con esta enmienda de prever el derecho de subrogación de los herederos del arrendatario sin perjuicio de los plazos de extinción. El proyecto de ley sólo prevé la subrogación en los derechos y deberes del arrendador al adquirente de la finca arrendada. Nosotros ampliamos el derecho a la subrogación en el contrato de arrendamiento de local de negocio, cuando el arrendatario fallezca, se jubile o se le declare la incapacidad permanente, a aquellas mismas personas que contempla el artículo 16 para los arrendamientos de vivienda, como es natural hasta que se extinga el plazo legal o pactado y siempre que continúen con la misma actividad.

Al artículo 33 tenemos la enmienda 225, también de adición, por la que añadimos un nuevo apartado 3, en el que señalamos la necesidad de que tanto la cesión como el subarriendo se notifiquen por escrito al arrendador, y a la vez marcamos el plazo. Por otro lado, regulamos las consecuencias que puedan tener una cesión o un subarriendo en contra de lo pactado o que no hayan sido notificados al arrendador.

En la enmienda 226, de adición, artículo 33 bis (nuevo), lo que pretendemos es proteger, de acuerdo con las orientaciones de la Unión Europea, los procesos de reorganización societaria. Por eso es por lo que decimos que «no se exigirá consentimiento del arrendador para los cambios de titularidad en la posición de arrendatario derivados de la constitución por éste de una sociedad anónima unipersonal a la que aporte el negocio que se desarrolle en la finca arrendada, ni de los procesos de reestructuración empresarial regulados en la Ley 29/1991, de 19 de diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas».

La enmienda 227, al artículo 34, es una enmienda muy simple, de modificación, que consiste en sustituir «los seis últimos años» por «más de un año». No hace falta, a nuestro juicio, que transcurran seis años para que un negocio consolide su clientela. Consideramos que un año es suficiente.

La última enmienda a este primer bloque, señor Presidente, es la 228, una enmienda que propone un artículo 34 bis (nuevo). Añadimos un artículo nuevo al proyecto y en él establecemos el mecanismo para permitir el pacto sobre valoración del fondo de comercio y nuevo importe de la renta, mediante la valoración por expertos independientes o por el Registro Mercantil, según lo previsto en su Reglamento, y señalamos los criterios básicos que se deberán tener en cuenta para dicha valoración o tasación. Damos al arrendatario también la posibilidad de optar por un nuevo contrato con nueva renta o por la indemnización por el fondo de comercio.

Eso es todo, señor Presidente, he procurado atenerme a su petición de brevedad.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra el señor Ortiz, también en nombre del Grupo Parlamentario Popular.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Me propongo referirme a continuación tanto al Título IV como a aquellas disposiciones adicionales que se refieren al aspecto procesal, por una razón de unidad de materia, con dos observaciones generales previas. La primera es que el tema es muy importante, porque, en definitiva, una de las causas del desaliento o del desestímulo para que aumente el porcentaje de nuestro parque de viviendas en alquiler es precisamente la lentitud de la administración de justicia española a la hora de sustanciar los procesos arrendaticios. La segunda reflexión es que esta mejora ciertamente no se produce sólo desde las normas procesales, sino que es necesario mejorar el funcionamiento y la gestión de la propia administración de justicia. En todo caso, desde lo que es la pura normativa, que es lo que cabe hacer en una ley de arrendamientos urbanos, intentamos mejorar el proyecto en la medida de lo posible, con una reflexión, y es que este proyecto ha mejorado sustancialmente el proyecto de la pasada legislatura y, sin ningún género de *chauvinismo*, queremos subrayar que esta mejora sustancial se debe a las enmiendas presentadas y formuladas por el Grupo Parlamentario que represento con respecto al proyecto de la pasada legislatura. Han tenido acogida nuestras enmiendas, que ya se han convertido en texto del proyecto, y en esa medida la mejora que proponemos es el ápice, el colmo de lo que faltaba para mejorar sustancialmente el proyecto desde el punto de vista procesal.

En esta línea, presentamos tan sólo cuatro enmiendas a los aspectos procesales del proyecto, dos al Título IV y dos a las disposiciones adicionales, y son, en primer lugar, la enmienda número 230, que pretende añadir un artículo 37 bis en el sentido de ir a una acumulación de actos procesales, de tal manera que la sentencia que estime el desahucio por falta de pago de la renta incorpore el apercibimiento al



demandado de desalojo y señale asimismo el día y la hora para que se proceda al lanzamiento si la sentencia no fuere recurrida.

La enmienda 231 acorta el plazo en los supuestos de enervación, de cuatro meses que figuran en el proyecto a dos meses, esto es, que el arrendador haya requerido el pago con dos meses de antelación y no con cuatro, para evitar la enervación, que nos parece que puede significar en el fondo una dilación procesal improcedente.

La enmienda 232 pretende que tengan tramitación preferente ante las Audiencias Provinciales y ante los Tribunales Superiores de Justicia los procesos arrendaticios. Somos conscientes de que este tipo de afirmaciones en los proyectos de ley son equivalentes a aquella afirmación de las Cortes de Cádiz de que los españoles deben ser justos y benéficos, pero con todo confiamos en que esto sirva de criterio o de pauta para que nuestros Tribunales de Justicia den efectivamente preferencia a los procesos arrendaticios.

Finalmente, en relación con el arbitraje, del que se ha hablado por los portavoces de otros grupos, planteamos una enmienda que creemos operativa, y es aquella que reduce el plazo contemplado en la Ley de Arbitraje del año 1988 para la emisión de laudo de seis meses a tres meses cuando se trate de procesos arrendaticios. En definitiva, señor Presidente, las mejoras que ha propuesto mi Grupo ya están incorporadas en muy buena medida al proyecto y, como observación de paso, no podemos compartir otras enmiendas, aun deseándolo, de otros grupos parlamentarios que nos merecen el máximo respeto, como por ejemplo la enmienda del Grupo Catalán (Convergència i Unió) pretendiendo que se apliquen las normas procesales del proceso de menor cuantía, cuyas diferencias con el proceso de cognición son sustanciales y no solamente se limitan al plazo para la contestación a la demanda de ocho días a veinte, como ha expresado el portavoz del Grupo Catalán, ni tampoco la remisión al juicio verbal. Creemos que una unificación de procesos es importante, que se esté al proceso de cognición como proceso tipo con las características de sumariidad y brevedad, o al establecimiento de reglas fijas sobre costas. Tampoco podemos compartir plenamente, a la hora de nuestro apoyo, aun entendiéndolas, algunas enmiendas como la 31 del PNV, en la que pretende, lleno de buena intención, con no poco voluntarismo, crear un nuevo tipo de proceso. Bastantes procesos hay en la Ley de Enjuiciamiento Civil para que creemos un tipo nuevo.

Esto es todo, respecto a este capítulo de las enmiendas procesales, para el Grupo Parlamentario Popular.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra en nombre del grupo Socialista, el señor Morlán.

El señor **MORLAN GRACIA**: La verdad es que es cierto que éste es un proyecto de ley realmente importante y que va a resultar enriquecido con las aportaciones, además del Grupo Popular, desde los otros grupos parlamentarios, incluso del nuestro. Desde esa perspectiva, lo que me toca defender a mí en estos momentos son los Títulos III, IV y V, por seguir la pauta marcada desde la Presiden-

cia, y ruego al señor Ortiz me perdone que le conteste a las enmiendas que ha planteado a las disposiciones adicionales en el momento procesal oportuno, que será a continuación del debate de estos títulos.

Respecto al artículo 30, de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, el Grupo Socialista plantea una enmienda de supresión de este artículo, en razón a que ha sido perfectamente suplido por la aprobación del artículo 4 bis cuando se habla del régimen aplicable. Por tanto, aquí estaríamos de acuerdo con la enmienda número 51, de la señora Rahola, lo que sucede es que me da la impresión de que su objetivo y el nuestro son absolutamente distintos. Pero sí es cierto que coincidimos, repito, los dos en el criterio de la supresión del artículo.

Tengo que decir, respecto a la enmienda número 333, de Convergència i Unió, que tienen que tener la absoluta garantía de que la aprobación del artículo 4 bis, en el que se hace referencia al régimen aplicable, no va a implicar, en modo alguno, que en trámites sucesivos se pueda garantizar la obligatoriedad de la fianza. Es una pretensión laudatoria, que compartimos perfectamente, y esperamos que en los próximos trámites parlamentarios podamos garantizar que esa obligatoriedad en la percepción de la fianza sea un hecho.

Respecto al artículo 31, cuando se habla de enajenación de la finca arrendada, hay dos enmiendas, una del Partido Socialista, que es la 266, y otra la 334, del Grupo Catalán, que sí puede ser una transacción desde el momento en que hablamos de suprimir el término «pacto en contrario en el contrato de arrendamiento». El texto quedaría del siguiente tenor: «El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.» En este caso concreto, respecto a otras enmiendas como la del señor González Lizondo, lo que hacemos es admitir la primera parte de la misma y suprimir la expresión «salvo pacto en contrario». Y, desde luego, no consideramos razonable que desaparezca del contenido del artículo la referencia al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En las otras enmiendas que se presentan por los diferentes grupos hay una referencia expresa a los derechos de tanteo y retracto. Como son aspectos a contemplar en otro momento de este Título, sí les quiero anticipar que en función de la aceptación de la enmienda 365, de Convergència i Unió, se va a dar perfecta satisfacción a todos los planteamientos que hacen los diversos grupos respecto a los derechos de tanteo y retracto, al admitir que sean aplicables en este Título las disposiciones del artículo 26 contempladas en el Título anterior.

Referente al artículo 32, admitimos las enmiendas 267, del Grupo Socialista, y 365, de Convergència i Unió, como ya he hecho antes referencia. Y suprimiendo el término «salvo pacto en contrario», al señor González Lizondo también le indicaría que su enmienda es igual que la enmienda 267 del Grupo Socialista. Respecto a la supresión de varios artículos a que hace referencia una de las enmiendas de la señora Rahola, entendemos que no es el mo-

mento oportuno para plantearlo tal y como ella lo indica en su enmienda.

El señor **PRESIDENTE**: Perdón, señor Morlán, respecto al artículo 32, ¿ha dicho que estaba de acuerdo con qué enmiendas?

El señor **MORLAN GRACIA**: Con la 267, del Grupo Socialista, que propone la supresión del término «salvo pacto en contrario», y la 335, de Convergència i Unió, que hace mención a admitir lo establecido en un artículo 32 bis, derecho a adquisición preferente, que supone que lo dispuesto en el artículo 26 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título. Con ello se da cumplida cuenta de todas las enmiendas que en el artículo 31 han planteado algunos de los grupos respecto a que se asuma que el derecho de adquisición preferente o derecho de tanteo y retracto sea incorporado a este Título de la ley.

Al artículo 33, el Grupo Socialista presenta una enmienda transaccional con la 268, del Grupo Socialista; 225 y 226, del Grupo Popular, y 366, 367 y 368, de Convergència i Unió, cuyo texto no voy a reiterar porque al estar en poder de todos los grupos parlamentarios estarán ya en disposición de decir si la admiten en parte o completa.

Respecto al resto de las enmiendas, cuando habla Izquierda Unida en la enmienda número 131 del traspaso, me gustaría que se reflexionara un poco sobre los pasos que se han dado en este proyecto de cara a incorporar, tanto lo dispuesto en el artículo 26, como en la nueva redacción que se da al derecho de indemnización al arrendatario, y que viene regulado en el artículo 34 al que luego haré referencia. Es una redacción que no llega a reconocer el derecho de traspaso tal y como venía contemplado, pero debido a que en estos momentos la regulación de ese derecho no acaba de ser conforme en todos sus términos, según viene planteada y con el funcionamiento actual, pensamos que las disposiciones que se establecen en esta ley ofrecen garantías mínimas y en modo alguno evitan que se pueda pactar ese derecho de traspaso. Se dan una serie de garantías, repito, para las partes, de manera que se pueda llegar a un acuerdo en las formas y términos del contrato que contemple, de alguna forma, los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario.

A las enmiendas 234, del Grupo Popular, y 339, del Grupo Convergència i Unió, el Grupo Socialista también plantea una enmienda transaccional, que la reflejamos como artículo 33 bis, y que hace referencia a la muerte del arrendatario. En ella se admiten, en parte, las apreciaciones que planteaban ambos grupos respecto a las situaciones que se producían al fallecimiento del arrendatario y los elementos de subrogación que se daban.

Planteamos también una enmienda transaccional al artículo 34, Indemnización al arrendatario, que ya he indicado anteriormente y que sería transaccional con la enmienda 228, del Grupo Parlamentario Popular, y las enmiendas 340 y 341, del Grupo de Convergència i Unió, cuya redacción no voy a leer porque está en poder de los miembros de esta Comisión y, por tanto, espero que estén

dispuestos a plantear si la admiten tal y como viene redactada.

En cuanto al resto de las enmiendas a este artículo, he de indicar, respecto a Izquierda Unida, que, efectivamente, se pretenden regular unas comisiones arbitrales que yo pienso que no están bien reguladas. Plantear en esta ley de forma un poco precipitada o, al menos, muy generalizada cómo debe estar constituida una comisión arbitral, qué tipo de instituciones y de estamentos tienen que estar implicados, pensamos que no es el momento oportuno ni el modo adecuado de hacerlo. Sobre todo en el título en que estamos, cuando se trata de fincas para uso distinto al de vivienda, lo que tiene que primar es la voluntad de las partes. Y, como hacemos posteriormente al recoger la forma de arbitrar que establece la Ley de Arbitraje de 1988, pensamos que tienen que ser ellas las que determinen cuáles pueden ser los que diluciden las posibles desavenencias que existan en sus planteamientos.

Respecto al Título IV, que sería el de la fianza y que vendría motivado por la existencia de una enmienda, que es la 342 de Convergència i Unió, que se transaría con la 263 del Grupo Parlamentario Socialista, hemos presentado a los distintos grupos de la Cámara y a esta Presidencia una transaccional en la que se contempla el contenido de la fianza, la cuantía de la fianza, la actualización de la fianza, qué manera hay de saldar la fianza, es decir, todos aquellos aspectos que entendemos pueden formar parte de un título que afecte, tanto a viviendas como a fincas con uso distinto de viviendas, y que recogerá perfectamente el espíritu y gran parte del contenido de lo que plantea Convergència i Unió en su enmienda 342.

En el tema de procesos arrendaticios, que es el Título IV (en este momento sería el Título V) de este proyecto de ley, quiero hacer referencia a una compleja situación que se produce con los artículos 35 y 36. El Grupo Socialista tenía presentada una enmienda al artículo 35, que es la 269, que vendría a decir lo siguiente: «Los procesos judiciales sobre litigios relativos a los contratos regulados en la presente ley se regirán por las normas procesales comunes con las modificaciones que se derivan de lo dispuesto en la presente ley.» Esta enmienda vendría a sustituir al actual artículo 35, Competencia. Y debido a la transacción que planteamos con la enmienda 346, de Convergència i Unió, se vendría a constituir un nuevo artículo 36 en el que se integraría el artículo 35 anterior, al que he hecho referencia, que es la enmienda 269, más la transacción que ofrecemos a Convergència i Unió respecto a la enmienda 346. Ahí se hablaría expresamente de la forma de sustanciar los litigios, que sería a través del juicio de cognición, al recoger la tramitación del procedimiento establecido para el juicio de desahucio por la Ley de Enjuiciamiento Civil y después señalar que el procedimiento verbal que utilizará para la determinación de rentas o importes, cualquiera que sea la cuantía litigiosa.

Pensamos que con esta enmienda simplificamos bastante la situación procesal de los arrendamientos urbanos desde el momento en que contemplamos el mantenimiento de una figura como es el juicio de cognición y no el de menor cuantía, porque creemos que dilata más en el tiempo su

resolución. Ya se ha hecho referencia aquí a que a veces no se trata solamente de quién tiene la competencia o de si son mayores o menores los plazos, sino que se trata de la rapidez con que se van resolviendo los juicios. Por ello pensamos que el juicio de cognición plantea unas garantías jurídicas suficientes para preservar los planteamientos tanto del arrendador como del arrendatario y que el juicio verbal lo que hace es determinar de forma más clara y más rápida cuáles son las rentas o importes que debe el arrendatario al arrendador. Con esta enmienda transaccional que ofrecemos recogemos una fórmula muy simplificada, sencilla y comprensible de lo que debe ser el proceso arrendaticio a partir de estos momentos.

En el artículo 37, acumulación de acciones, rechazamos las enmiendas que han planteado los grupos. Respecto a la 134, de Izquierda Unida, yo creo que no se produce la confusión a la que hace referencia el portavoz de ese Grupo cuando la plantea. Leyendo el párrafo segundo expresamente, con absoluta tranquilidad, se puede observar que este ejercicio de acciones acumuladas y simultáneas se refiere a la falta de pago y de la resolución del contrato. Yo creo que el arrendador, por una economía procesal, que es necesaria en muchos casos, es oportuno que tenga esa facultad, que no esté siempre inmerso en procesos que a veces se suceden uno detrás de otro y que lo que hacen es dilatar cualquier tipo de solución dentro de unos procesos arrendaticios que ya de por sí a veces se demoran de forma excesiva.

Seguimos rechazando las enmiendas del Grupo Catalán (Convergència i Unió) respecto a la menor cuantía. Nosotros pensamos que la seguridad jurídica la mantenemos con el juicio de cognición. Una menor cuantía va a dilatar en exceso cualquier resolución de los problemas que se planteen y no va a añadir ninguna seguridad nueva a la que ya pueden tener en estos momentos tanto el arrendador como el arrendatario.

Respecto a la enmienda 230, del Grupo Popular, la verdad es que la estamos estudiando, porque de buenas a primeras nos produce un rechazo especial. Pero es cierto que en todo este proceso tenemos que ver dónde puede estar el fallo para que no se produzca ninguna situación de inseguridad para el arrendatario en su desarrollo y en la ejecución de la propia sentencia. En estos momentos la verdad es que tanto para la jurisprudencia como para los especialistas en estas materias, señalar día y hora en el momento de dictar la sentencia es muy fuerte.

No obstante, yo digo al portavoz del Grupo Popular que lo estamos estudiando. Pensamos que es una situación ciertamente preocupante si llegamos a aceptarla, por lo que, en caso de aceptación, plantearíamos una transacción en la que se hiciera constar una firmeza de la sentencia para que no se produjera una situación de inseguridad para el arrendatario.

Referente al artículo 38, recursos de casación, estamos de acuerdo con la supresión que se propone, tal como planteamos en nuestra enmienda 231. Por tanto, aceptamos la enmienda 135, de Izquierda Unida.

El señor **PRESIDENTE**: Para turno de réplica y aceptación o no de las transaccionales ofrecidas por el Grupo Socialista, tiene la palabra, en nombre del Grupo Mixto, el señor González Lizondo.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Entendemos que las enmiendas números 17 y 18, de Unión Valenciana, están aceptadas en unas transaccionales. Por tanto, las retiramos.

Asimismo, la enmienda número 8, igualmente de Unión Valenciana, en cierta manera queda recogida en la 266, del Grupo Socialista, con lo que también queda retirada.

La número 11, de Unión Valenciana, está recogida en la enmienda presentada por el Grupo Socialista, número 268, aunque no en su totalidad. Creemos que hubiera sido mejor aceptarla totalmente; no obstante, para que el consenso reine, también la retiramos, aceptando que se encuentra enmarcada en la enmienda del Grupo Socialista número 268.

En cuanto a las enmiendas de la señora Rahola, también del Grupo Mixto, la número 83 está incluida en una transaccional, por lo que se retira. Pediría una pequeña aclaración. No he terminado de entender —puesto que estoy con las enmiendas de todo el Grupo Mixto a la vez— si la enmienda número 51, al artículo 30, se encontraba recogida en la enmienda 265, del Grupo Socialista. Aunque se ha hecho una valoración de por qué estaba cada una, creo que se encuentra recogida, si no me equivoco. En ese caso, también retiraría la número 51, de la señora Rahola.

El señor **PRESIDENTE**: La enmienda 83, que usted ha anunciado que retira, no está incluida en este bloque, ni las números 17 y 18.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Ciertamente, señor Presidente. Las números 17 y 18 pertenecen a las disposiciones transitorias, así como la 83. En este trámite son la 8 y la 11, de Vicente González Lizondo, Unión Valenciana, y la número 51, de la señora Rahola. El resto las mantenemos vivas para su votación.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Olabarria para exponer su postura ante las transaccionales en nombre del Grupo Vasco.

El señor **OLABARRIA MUÑOZ**: No se la había pedido, señor Presidente, pero, puesto que me la concede, la voy a usar, si bien con ponderación y moderación.

No ha sido ofrecido ningún tipo de transacción, y menos de aceptación, de tres enmiendas que entendemos que son razonables, las números 29, 30 y 31 de mi Grupo. Lo único que me queda es pedir que se reflexione adicionalmente sobre algo que es tan importante como reducir la litigiosidad en el ámbito de los arrendamientos urbanos, que es una litigiosidad abundante en procesos dilatados, procesos con fórmulas rituales absolutamente desajustadas a los requerimientos de un procedimiento moderno.

Pretendemos la creación de un nuevo proceso. Un nuevo proceso no es malo en sí mismo, no incorpora ningún elemento de perversidad a nuestro ordenamiento procesal, siempre que este proceso sea ágil, sea fluido y satisfaga los intereses de los litigantes, desgraciadamente abundantisimos en esta materia.

No han sido tomadas en consideración con la debida ponderación estas razones. Agradezco la concesión del uso de la palabra, señor Presidente.

El señor **PRESIDENTE**: Es una forma de que insista para que se reflexione al respecto y que el texto salga lo mejor que se pueda.

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

El señor **RECORDER I MIRALLES**: Me voy a referir a las transacciones ofertadas por el Grupo Socialista. En cuanto a la primera de ellas, transaccional con las números 336, 337 y 338, voy a retirar la enmienda 337 y mantengo para su votación las enmiendas 336 y 338.

Asimismo, acepto la transaccional con nuestra enmienda número 339, transaccional que propone la creación de un nuevo artículo 33 bis, previendo el supuesto de muerte del arrendatario.

También en la siguiente retiro las enmiendas 340 y 341, por cuanto entiendo que la transaccional ofrecida mejora sustancialmente el artículo 34, indemnización al arrendatario.

Retiramos la enmienda número 342 en beneficio de la transaccional ofertada por el Grupo Socialista, con todas las incógnitas que planean todavía sobre el contenido de la misma.

Retiro la enmienda 346, al artículo 36, en beneficio también de la transaccional, especialmente de su punto 4, que incorpora algo que nos parece importante, y así lo he defendido en mi primer turno, que es el procedimiento verbal para aquellos casos donde lo que se discuta no sea la conformidad o no con el pago de las rentas, sino la determinación de rentas o importe. Nos parece muy importante esta enmienda transaccional, y nada más, señor Presidente.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra el señor Andreu, en nombre del Grupo Federal de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

El señor **ANDREU ANDREU**: Agradezco que se haya aceptado la enmienda 135, lo cual demuestra la razón de lo que planteábamos.

Simplemente quisiera hacer notar lo que nosotros consideramos una contradicción importante al manifestarse que el arbitraje no debe ser regulado en esta ley. Si no es regulado en esta ley nosotros preguntamos cuándo es el momento oportuno para ser regulado. Evidentemente, siempre se puede hacer un desarrollo posterior y modificaciones a un texto legal, a esto siempre está abierto el Congreso, pero creemos que éste es precisamente el momento procesal oportuno para haber abordado el problema del arbitraje.

Insisto en que la posición de Izquierda Unida es absolutamente perfeccionable. No puedo tener para mi Grupo la vanidad de pensar que estamos en posesión de la verdad absoluta sobre las propuestas que hacemos, pero creemos que hubiera sido una línea muy adecuada el haber profundizado en este tema, el haber abordado con valentía esta forma de arbitrar los problemas y que hubiera salido en este proyecto de ley; pero todavía estamos a tiempo, ya sea en el proceso de Pleno o en las enmiendas que se presenten en el Senado, de conseguir un método de arbitraje que pueda beneficiar al conjunto de los arrendadores y arrendatarios y hacer, de alguna manera, mucho más flexible y rápida la administración de justicia para los muchísimos problemas que existen, porque no hay que olvidar que es el grupo de problemas más importante que hay ante la justicia española.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra el señor Ortiz, en nombre del Grupo Parlamentario Popular.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Me voy a referir estrictamente a aquellas enmiendas que se han ofrecido como transacción, en el bien entendido, por tanto, de que el resto de las enmiendas que hemos presentado se mantienen por el momento.

No podemos aceptar la enmienda transaccional al artículo 33 por la omisión de la referencia al: «salvo pacto en contrario». Hay una razón de orden filosófico, si se quiere, por no dar al tema demasiada trascendencia, pero que vale la pena explicar.

Nosotros creemos que dentro del derecho de arrendamientos urbanos en el fondo hay dos derechos distintos o dos tipos de normas distintas. Hay un derecho de carácter social que algunos tratadistas califican de derecho excepcional o de derecho anómalo, pero en todo caso un derecho de sentido tuitivo y protector, y hay, al mismo tiempo, otro derecho, que es el que regula los arrendamientos de locales de negocio para usos distintos de vivienda, que entendemos que es un derecho en el que debe prevalecer el principio de autonomía de la voluntad de las partes, porque nos estamos moviendo en el ámbito del Derecho mercantil y, en todo caso, en el tráfico comercial. Por consiguiente, ese derecho necesario o imperativo que caracteriza al derecho que regula el arrendamiento de vivienda es bien distinto del derecho donde debe imperar el principio de libertad de pacto y que debe estar presidido por el principio de autonomía de la voluntad. Esa es la razón por la cual no podemos aceptar esta enmienda o alguna otra transaccional con otro grupo, donde también se ha hecho omisión de la referencia al: «salvo pacto en contrario», con lo cual se da a la norma el carácter imperativo.

Tampoco podemos aceptar la enmienda transaccional con nuestra enmienda 228, al artículo 34, sobre indemnización al arrendatario.

Agradecemos el esfuerzo del Grupo Parlamentario Socialista por acercarse a nuestras posiciones, pero creemos que la enmienda 228 que presentamos expresa mejor una vía alternativa a la indemnización por clientela y no como

lo regula el proyecto, aunque habrá que cambiarle de denominación, si se llama indemnización al arrendatario. En definitiva, es sustancialmente mejor nuestro texto que el que se nos ofrece. En todo caso, trámites hay todavía pendientes en el proceso parlamentario, no solamente en esta Cámara sino también en el Senado, para intentar llegar a alguna aproximación. No obstante, nos parece mejor que la valoración por auditores independientes designados en los términos en que están previstos en la Ley de Sociedades Anónimas para que arbitren sobre el valor del fondo de comercio y sobre la nueva renta, una vez que se haya extinguido el contrato; son más precisos y más completos que la transacción que se nos ofrece.

Tampoco podemos aceptar —aunque en este caso no es aceptar transacción sino anunciar nuestro voto— la enmienda relativa a la fianza y a la creación de un título, aunque aquí me cabe la duda de si, efectivamente, el Grupo Catalán (Convergència i Unió) ha retirado o no la enmienda 342.

El señor **RECODER I MIRALLES**: La hemos retirado, señor Ortiz.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Si ha retirado la enmienda 342 quiere decirse que no tendríamos que votarla en contra, puesto que no sería objeto de votación.

Simplemente agregar, señor Presidente, que la regulación que se propone de la fianza en metálico y la omisión del principio de autonomía de la voluntad y de libertad de pacto, es decir, que las partes, en un contrato mercantil, se vean obligadas a una fianza preceptivamente en metálico, nos parece —no creo que ofenda a nadie el adjetivo que voy a utilizar— sencillamente medieval. Uno tiene la imagen del que iba con un talego de monedas de oro a constituir la fianza. En los tiempos en los que está el aval bancario, el cheque conformado o fórmulas mercantiles parecidas, el comparecer con la talega con las monedas nos parece, repito, que pertenece más a la Edad Media que al año 1995 en el que pronto estaremos.

No podemos aceptar, o en todo caso anuncio nuestro voto en contra, la enmienda al artículo 36, aunque nuevamente me abriga la duda de si el Grupo Parlamentario Catalán ha retirado la enmienda en la que se establece el procedimiento verbal.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Ortiz, sí ha sido retirada.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Entonces cambiaríamos el signo de nuestro voto, entendiendo que se suprime el apartado 4 de la transacción que se nos ofrece. En este caso nuestro voto sería afirmativo.

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

El señor **MORLAN GRACIA**: Muy brevemente, para hacer dos apreciaciones. La primera de ellas es que en mi intervención anterior, y respecto a las enmiendas 343, del

Grupo Catalán (Convergència i Unió), y 29, del Grupo Vasco (PNV), no he hecho referencia a que aceptábamos que la 343, del Grupo Catalán (Convergència i Unió), se incorporara como punto número 5 a la transacción del artículo 36. En función de esta enmienda, lo que haríamos sería incorporar a ese punto número 5 lo que dice el Grupo Catalán (Convergència i Unió) en la enmienda 343: «Las partes podrán pactar el sometimiento de los litigios a los Tribunales Arbitrales, de conformidad con lo establecido en la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, o en sucesivas disposiciones sobre esta materia.»

Con esto creo que damos cumplida cuenta de la inquietud, que también nosotros deseamos ver complacida, de incorporar el arbitraje a la ley, y atendíamos el planteamiento que presentaba el Grupo Parlamentario Vasco e incluso la inquietud mostrada por Izquierda Unida de que hubiera alguna referencia explícita a los tribunales arbitrales.

Respecto a los comentarios que ha hecho el señor Ortiz, lo que le tengo que manifestar es que, en el artículo 4 bis, cuando fue aprobado en la sesión anterior y se establecía el régimen aplicable, se incluía una relación de normas en las que se hablaba del acuerdo entre las partes como uno de los elementos a tener en cuenta. Por tanto, no hace falta que en todos los artículos y en todas las enmiendas que vayamos presentando se vaya colocando el término «salvo pacto en contrario». De ahí que en muchas de ellas lo hemos retirado, como ha podido observar a lo largo de este debate.

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

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Una brevísima aclaración, aunque no sé si está en el trámite parlamentario.

El señor **PRESIDENTE**: Supongo que estará en el trámite parlamentario, si no usted no la propondría.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Apelo a la benevolencia de la Presidencia, que seguramente figura en alguno de los artículos del Reglamento. Es una aclaración respecto a la réplica del Grupo Socialista. No es lo mismo la omisión de «salvo pacto en contrario», que la referencia que hay en el texto que propusieron en su momento, y que votamos, al artículo 4, sobre que los arrendamientos para uso distinto de la vivienda se rijan por la voluntad de las partes y, en su defecto, por lo dispuesto en los Títulos I, III, IV y V. Ahí es donde entiende el Grupo Parlamentario Socialista que está salvado, valga la redundancia, la referencia a: «salvo pacto en contrario». Como lo que abunda no daña, vamos a mantener nuestra enmienda, rogando al Grupo Socialista que, si tan seguro está de que no hace falta decir «salvo pacto en contrario», que lo reitere, porque entonces es cuando quedará definitivamente claro para los tribunales de justicia y evitará litigios.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Recoder para responder a la propuesta transaccional que ha hecho el señor Morlán, en nombre del Grupo Socialista.

El señor **RECORDER I MIRALLES**: Para decir que nos parece aceptable que se incorpore nuestra enmienda número 343, si no recuerdo mal, como punto 5 a la transaccional número 346 nuestra.

Y un último comentario, si me permite, señor Presidente, a la intervención del señor Ortiz.

El señor **PRESIDENTE**: Ya ve que estamos en plan relajado porque vamos bien de tiempo.

El señor **RECORDER I MIRALLES**: Sólo decirle que, lamentablemente, como consecuencia de la transacción del Grupo Socialista que se aprobó al artículo 4, es innecesaria la expresión «salvo pacto en contrario» en todos los artículos de este Título IV, porque ya queda incluido. Lo digo para su tranquilidad. Yo no me quedo tranquilo, pero usted sí se va a quedar.

El señor **PRESIDENTE**: Todos tranquilos, pues, seguimos con el programa establecido esta tarde. Hemos cubierto la primera parte de los Títulos III, IV y V, y tal como convenimos, en espera de la votación de las siete y media de estos Títulos, iniciamos el debate de las disposiciones adicionales y transitorias.

Si les parece, y en el mismo orden de intervención que ha habido anteriormente, podemos dar la palabra al señor González Lizondo para exponer su posición sobre las disposiciones adicionales y transitorias. (El señor Recoder i Miralles pide la palabra.)

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Gracias, señor Presidente.

El señor **PRESIDENTE**: Perdón, señor González Lizondo.

Señor Recoder, tiene la palabra.

El señor **RECORDER I MIRALLES**: No sé si mi propuesta llega tarde, pero dado que vamos bien de tiempo...

El señor **PRESIDENTE**: Su propuesta llega tarde, pero la vamos a escuchar.

El señor **RECORDER I MIRALLES**: Pues entonces la planteo.

Dada la terrible dificultad que supone aclarar el sentido de la votación respecto de cada una de las enmiendas planteadas por los otros grupos parlamentarios a este proyecto de ley, el cuarto de hora sabático que nos anunciaba para que pudiéramos ordenar la posición de cada grupo respecto de las enmiendas de los demás, ¿no podríamos adoptarlo ahora? ¿No podríamos parar ahora diez o quince minutos la sesión para que nos aclaráramos respecto de lo que hemos debatido hasta ahora? Luego le pediría que de nuevo nos volviéramos a parar para aclarar el sentido de la votación respecto de las adicionales, transitorias y finales.

El señor **PRESIDENTE**: La propuesta transaccional, ¿le parece bien al señor Morlán?

El señor **MORLAN GRACIA**: No tengo ningún inconveniente, señoría.

El señor **PRESIDENTE**: La propuesta transaccional, en cuanto al uso de nuestro tiempo, aconseja, con el visto bueno de todos los miembros de esta Comisión, interrumpir ahora durante quince minutos para ordenar la postura de cada grupo respecto a las distintas enmiendas. A continuación, iniciaremos el debate de las disposiciones adicionales y transitorias.

El señor **MORLAN GRACIA**: Para una cuestión de orden. Pediría a la Presidencia que, en este cuarto de hora, los portavoces de los grupos pasáramos a la Presidencia las enmiendas, por orden, que vamos a aceptar, a rechazar y a transar, con la finalidad de facilitar la votación posterior.

El señor **PRESIDENTE**: Ese ha sido el motivo de prever parar quince minutos antes de la votación —así lo habíamos hablado en la reunión de la Junta de Portavoces— para tratar de facilitarla, ordenando previamente la posición respecto a las distintas enmiendas.

Se interrumpe la sesión por quince minutos.

**Se reanuda la sesión.**

El señor **PRESIDENTE**: Reanudamos la sesión, señores y señores Diputados, comenzando el debate sobre las distintas disposiciones, adicionales, transitorias, derogatorias y finales.

Tiene la palabra el señor Albistur.

El señor **ALBISTUR MARIN**: Solamente para dar por defendidas las de Unión Valenciana y, si existe alguna, las de la señora Rahola. Respecto a la nuestra, sería en relación con la adicional sexta, que es la enmienda número 50. Es decir, por un lado, las que son del Grupo Mixto propiamente y, por otro, las del Grupo Vasco dentro del Grupo Mixto.

En la enmienda 50 a la disposición adicional sexta, se propone una nueva disposición. Se mantiene y se da por defendida porque está suficientemente clara. Propone una serie de beneficios fiscales para incentivar la inversión en inmuebles cedidos en arrendamientos. Consideramos que es una oportunidad única para poder incentivar la inversión en viviendas de alquiler.

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

El señor **RECORDER I MIRALLES**: Voy a defender las enmiendas que ha presentado nuestro Grupo Parlamentario a las disposiciones adicionales, transitorias y finales, que creo que son exactamente 54, por lo que le pido una cierta benevolencia en el tiempo que me conceda para el uso de la palabra.

Empezamos por las adicionales. Nuestra primera enmienda es la número 349, que propone suprimir, en el

Disposi  
adicion  
transito  
deroga  
y fina

apartado 4 de la disposición adicional primera, la expresión «como cantidades asimiladas a la renta», ya que ese concepto de cantidad asimilada a la renta es de difícil interpretación. Es un concepto que ha dado lugar, y continúa dándolo, a notables diferencias de criterio a la hora de interpretarlo. Por tanto, sugerimos que el apartado 4 quede redactado de la forma siguiente: Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

La siguiente enmienda, la número 350, es a la disposición adicional segunda, y ha quedado desfasada en su redacción actual, por cuanto se aprobó una enmienda al artículo 9 que varía el plazo de duración mínima. En cualquier caso, su espíritu sigue vivo, y es el de establecer una duración de la inscripción de los contratos en el Registro de la Propiedad. Esta enmienda no se entiende si no se tiene en cuenta una enmienda en relación con ésta, que defenderé más adelante.

La enmienda número 351 propone añadir un apartado tercero, también en relación al acceso al Registro de la Propiedad de estos contratos.

Asimismo, en la enmienda número 352 a esta disposición adicional segunda proponemos la adición de un apartado cuarto porque, a nuestro entender, debe dejarse regulada la anotación de la finalización del arrendamiento con la misma facilidad que la inscripción del arrendamiento y sin costo para el arrendador. Es evidente que la incorporación del acceso al Registro de la Propiedad de este tipo de contratos conllevaría un costo adicional en el caso de que tuviera que recurrirse a la cancelación. Por eso, nosotros proponemos, con esta enmienda, que la cancelación se produzca de oficio en la forma en que se prevé en la citada enmienda.

La enmienda 353 es a la disposición adicional cuarta, ayudas para el acceso a la vivienda, y prevé que los beneficios que en la misma se reconocen se extiendan a todos los inquilinos afectados por la denegación de prórroga del capítulo VIII del referido texto refundido del año 1964.

La siguiente enmienda es de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como lo son también las sucesivas. En esta enmienda número 354, referida al apartado primero de la disposición adicional quinta, proponemos, dentro de esta nueva regulación de todo lo que se refiere a los procedimientos arrendaticios, a lo que ya nos referíamos en nuestras enmiendas al Título IV del proyecto de ley, que en el procedimiento del juicio de desahucio se suspenda dicho juicio en el caso de que la administración competente —evidentemente sería competente en materia de servicios sociales— notifique al juzgado su intención de atender al pago de las cantidades que haya generado la acción de desahucio y que, transcurrido un mes desde la notificación sin que se hayan consignado dichas cantidades y las que hayan ido venciendo, se levantará la suspensión y el juicio seguirá su curso. El objetivo es muy claro: posibilitar la consignación por cualquier modo fehaciente y también facilitar la enervación cuando la Administración esté dispuesta a asumir la deuda por imposibilidad económica del arrendatario. De hecho, es una acción que lamentable-

mente, dadas las circunstancias económicas que ha vivido nuestro país en los últimos años, las administraciones públicas han debido de ejercitar en reiteradas ocasiones.

La enmienda 355 se refiere también a esta disposición adicional quinta y propone una modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ofrecemos conceder una enervación extraordinaria y por una sola vez que garantice al arrendador el cumplimiento de los tres meses próximos, como mínimo, para el caso de que el demandado desconozca el hecho de la celebración del juicio de desahucio. La segunda enervación operaría en el caso de que el arrendatario no hubiera comparecido al juicio.

Con el objetivo de dotar de las suficientes garantías al procedimiento de desahucio, presentamos la enmienda número 356 a esta misma disposición adicional quinta, por la que introducimos la obligación de indicar en el escrito de interposición de la demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación y, cuando proceda esa enervación, también establecemos la obligación de que el juzgado indique en la citación para el juicio el deber de pagar o de consignar el importe antes de la celebración del mismo. El objetivo de esta enmienda es muy claro, no es otro que el de asegurar que el demandado tenga conocimiento de la posibilidad de enervación y del momento en que ésta proceda, dadas las consecuencias fatales que para él tendría no hacer uso de esta posibilidad cuando procediera.

La enmienda 357 también se refiere a esa disposición adicional. En ella proponemos que el arrendatario pueda, cautelarmente, adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarían a la liquidación cuando hubiera una sentencia firme. Y ello con el objetivo de agilizar los mecanismos procesales correspondientes al juicio de desahucio.

También, en este mismo sentido, la enmienda 358, que guarda relación con una enmienda que proponíamos al Título IV, simplemente pretende que, dado que en el proyecto de ley desaparecen las garantías para el inquilino de oponerse a los incrementos que él estime que no son procedentes, entendemos que es conveniente introducir esta modificación para evitar el desahucio sin más y, por ello, establecemos que, en el caso del juicio de desahucio, «si el demandado que hubiere efectuado el pago o consignación prevista no estuviere conforme con la cantidad en cuya falta de pago se sustente la demanda, podrá exigir que se celebre el juicio a los solos efectos de determinar el importe debido, pudiéndose proponer y practicar en el mismo toda clase de pruebas».

Es sabido que, a menudo, el inquilino, cuando se le repercute un incremento sobre el cual no está conforme, en vez de recurrir al procedimiento de oposición que el texto refundido de 1964 le concede, opta simplemente por no pagar la renta, a la espera de un posible acuerdo con el arrendador. Pero ya que suprimimos esta posibilidad en el proyecto de ley, no hemos de esperar que esta actitud pueda cambiar en todas las circunstancias, y en este caso las consecuencias serían fatales, no serían otras que la pérdida del contrato. Por ello, creemos que sería conveniente, no perjudica a ninguna de las partes, no perjudica a la se-



guridad que requieren los procedimientos arrendaticios y, en cambio, dota de mayores garantías a las partes en el ejercicio y en el cumplimiento de sus obligaciones.

La enmienda 359 prevé un caso que, en la práctica, se da lamentablemente a menudo, y es aquel donde, concluido el procedimiento de desahucio, el juez, en el momento de dictar el lanzamiento, se encuentra con una situación familiar con frecuencia dramática, que puede verse sustancialmente acrecentada por la pérdida de la vivienda. En estos casos, la solución por la cual se opta por parte de la autoridad judicial es la de no proceder al lanzamiento sin más; es decir, existe un procedimiento de desahucio, concluido, una sentencia firme que no se ejecuta, en tanto que el proceder al lanzamiento daría lugar a unas gravísimas consecuencias, en algunos casos tan graves como la de poner a una familia en la calle y no darle otra solución.

Nuestra enmienda 359 propone una solución para estos casos, que no es otra que, llegado el momento de proceder al lanzamiento, y en aquellos casos en que el juez crea que se puede producir una grave extorsión social, laboral o económica de producirse éste, el juez pueda proceder a suspender el acto y tenga la obligación de notificar a la autoridad competente (en este caso serían los Servicios Sociales) las circunstancias apreciadas para que ésta tome las medidas oportunas y señalar, a su vez, dentro de los treinta días siguientes, una nueva diligencia de lanzamiento que tendrá carácter definitivo e improrrogable.

Se me puede decir que el introducir una enmienda de este tipo en la Ley de Enjuiciamiento Civil puede dar lugar a una dilación de los procedimientos que, ya de por sí, son suficientemente largos. Pero yo creo que es mucho más dilatorio el sistema actual, donde esto no está previsto, donde existe la obligación del lanzamiento, en el caso de que haya una sentencia firme y de desahucio, pero donde, en la práctica, no se procede a este desahucio porque las circunstancias así parecen aconsejarlo.

La siguiente enmienda, la 360, también se refiere a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Nosotros proponemos, en definitiva, que se corrija una situación que nos parece grave y que se da en la práctica, y es que, dentro de la propia jurisdicción de un mismo Tribunal Superior de Justicia, existen criterios distintos entre las distintas audiencias provinciales. Por ello, creemos que, a efectos de unificar doctrina, es conveniente que exista un recurso extraordinario de casación, en este caso sería ante la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia correspondiente.

La enmienda 361 propone un procedimiento rápido que evita, desde nuestro punto de vista, actuaciones y notificaciones innecesarias en el procedimiento de desahucio que lo hacen lento y, además, extreman las garantías procesales a favor del demandado. No voy a leer la nueva redacción del artículo, por cuanto SS. SS. disponen de ella.

La siguiente enmienda es, como otras, de carácter fiscal y propone la creación de una disposición adicional nueva que diría lo siguiente: «Con efectos a partir del 1 de enero de 1995» (es decir, el siguiente ejercicio presupuestario) «se considerarán gastos deducibles... del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para la determinación del rendimiento neto derivado del arrendamiento de bienes in-

muebles o de derechos reales que recaigan sobre los mismos los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de tales bienes o derechos y demás gastos de financiación, con un máximo de 800.000 pesetas anuales».

¿Por qué proponemos esta enmienda? El motivo es el siguiente. En la actualidad, las personas físicas que alquilan una vivienda de su propiedad, adquirida o remodelada con la ayuda de créditos, sólo pueden deducirse como gastos los intereses pagados hasta el límite que les permite la obtención de un rendimiento cero. Esta situación creemos nosotros que es discriminatoria con relación a las empresas que efectúan inversiones en la adquisición de viviendas para alquilar, las cuales siempre pueden deducir la totalidad de los intereses pagados, con independencia de presentar resultados negativos. El límite actual de deducciones establecido para las personas físicas tampoco tiene sentido desde una perspectiva mercantil en la que se pretende incentivar el alquiler de viviendas. Por ello, la propuesta que presentamos no pretende aplicar deducciones a la inversión, pero sí debe aceptarse la deducción de los intereses como gasto necesario para la obtención de los ingresos derivados del alquiler. Y, en lo que se refiere al límite que proponemos de 800.000 pesetas de deducción máxima por intereses, se trata, en definitiva, de equipararlo al límite vigente para la deducción de intereses en la adquisición de la vivienda habitual.

No me voy a extender en la siguiente enmienda, la número 363, en tanto que constituye una reivindicación constante de este Grupo Parlamentario, que trata de deshacer lo que, desde nuestro punto de vista, es un contrasentido, que es el hecho de que el IVA superreducido se aplique exclusivamente a las viviendas de protección oficial en régimen especial. Ello da lugar a la paradoja de que el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente está subvencionando, a través de su Plan de la Vivienda, parte del IVA que, a su vez, recauda el Ministerio de Economía y Hacienda, lo que nos parece simplemente absurdo.

La siguiente enmienda también es de tipo fiscal. En ella proponemos, en la línea de promover la vivienda de alquiler, lo siguiente: que se incremente a 150.000 pesetas, es decir, el doble, la cuantía de los incentivos fiscales al arrendamiento de la vivienda habitual. Asimismo, que se establezca, como límite de percepción de renta que permita aplicarse esta deducción, un máximo de tres millones y medio de pesetas en declaraciones individuales (hoy es sabido que el límite es de tres millones de pesetas) y de cinco millones en declaraciones conjuntas (hoy es de cuatro millones y medio). Y quisiera destacar que la deducción máxima aplicable de 150.000 pesetas sigue siendo muy inferior a la que se aplica como deducción por la adquisición de vivienda habitual.

Entrando ya en las disposiciones transitorias, la enmienda número 365 es a la disposición transitoria primera y en ella, por razones de coherencia con el texto legislativo, proponemos que la remisión que se efectúa en este apartado 1.º al artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, es decir, el decreto Boyer, sea al artículo 10, ya que la prórroga del contrato se regula en el artículo 10 y no en el 9.

La enmienda 366 propone suprimir el apartado 3 de la disposición transitoria primera, en la cual se excluyen del régimen del proyecto de ley los arrendamientos que se hayan concertado al amparo de regímenes especiales que subsistan en la actualidad. Nosotros entendemos que es una exclusión errónea, toda vez que los contratos de arrendamiento celebrados al amparo de estos regímenes, en cuanto a su duración, subrogaciones, etcétera, se regulan por lo establecido para las viviendas libres, por lo cual sería conveniente que se regularan por el nuevo régimen.

La enmienda siguiente es a la disposición transitoria segunda, que trata los contratos de arrendamiento sujetos a prórroga forzosa. Esta enmienda se refiere al apartado 1 y tiene como objetivo aclarar los casos en que será de aplicación esta disposición transitoria segunda. Nosotros proponemos que se establezca la aplicabilidad para los contratos posteriores al decreto Boyer, y sujetos a prórroga forzosa, a los que les sería de aplicación este nuevo régimen. Entendemos que esto es necesario dado que existe jurisprudencia contradictoria en lo referente a este respecto y sería conveniente aclararlo. Es decir, el proyecto de ley establece que para esos contratos posteriores al decreto Boyer será de aplicación el nuevo régimen, siempre que estén sujetos a prórroga forzosa. Nosotros proponemos, repito, que se establezca que sea aplicable siempre que de forma expresa conste su sujeción a prórroga forzosa. Así aclararemos definitivamente las controversias que han surgido a este respecto sobre cuándo es aplicable la prórroga forzosa o cuándo no existe prórroga forzosa.

La enmienda 368 la doy por defendida en tanto en cuanto es coherente con una enmienda que presentamos a títulos anteriores.

La siguiente enmienda, la 369, se refiere al apartado 4, que es el relativo a subrogaciones. Esta enmienda tiene dos objetivos, y doy ya por defendida la enmienda siguiente, la 370, que persigue lo mismo. En primer lugar, pretende mejorar la redacción del precepto. Nosotros consideramos que el texto es sumamente confuso, aunque debo reconocer que ha mejorado esta redacción con referencia a la que se nos planteó en la anterior legislatura, en que este Diputado (seguramente para otros no fuera así; debo reconocer mis limitaciones), para poder entender lo que se pretendía con este apartado relativo a las subrogaciones, tenía que recurrir necesariamente al texto que nos facilitó el Gobierno en la presentación del proyecto donde, a través de gráficos, dibujos, guiones y colores, nos intentaba aclarar cuál sería el nuevo régimen de subrogaciones. Ahora se ha mejorado la redacción, pero consideramos que todavía no es suficientemente clara. El texto es suficientemente importante para que todos los ciudadanos puedan tener una fácil y nítida comprensión del mismo. Por eso nosotros proponemos una nueva redacción que creemos que lo mejora, aunque estamos abiertos a cualquier redacción en este sentido que lo intente aclarar y es seguro que pueda superar en nitidez y claridad la que nosotros proponemos en estas dos enmiendas.

En segundo lugar, estas enmiendas tienen por objetivo evitar el fraude de la ley. Es claro que el régimen de subrogaciones lo que persigue es proteger a aquella persona que

está unida con una relación familiar o sentimental al arrendatario en caso del fallecimiento de éste y que pueda continuar en el uso de la vivienda en cuestión, una vivienda que también es su vivienda. Nosotros creemos que ello es protegible y que debemos, dentro del régimen tuitivo del proyecto de ley, esmerarnos para garantizar esta continuidad en el contrato de arrendamiento, pero también debemos esmerarnos para que no pudiera ser utilizado este precepto y esta voluntad de protección en fraude de ley. Por ello exigimos en algunos casos un mayor número de años de convivencia que, sin lugar a dudas, no van a perjudicar a ninguna situación consolidada digna de protección, pero sí, en cambio, evitará que en algunos casos puedan ser utilizados estos preceptos en fraude de ley.

La enmienda número 371 a esta disposición transitoria segunda propone añadir un nuevo apartado 5 bis) porque no se prevé en el proyecto de ley el orden de prelación en caso de subrogación. Nosotros proponemos una referencia al artículo 16 del texto articulado, que es el que prevé el orden de prelación para los nuevos contratos, los que se celebren a partir de la entrada en vigor de esta ley, que sería extensible a los contratos en vigor en la actualidad. Es evidente que, de no hacerse ninguna previsión al respecto en el proyecto de ley, sería de aplicación el orden de prelación del texto refundido del año 1964, pero nosotros creemos que es más conveniente y más adecuado a las circunstancias actuales establecer una remisión al artículo 16.2 del presente proyecto de ley.

La enmienda número 372 es una enmienda llena de sentido, desde nuestro de vista, y se refiere a la disposición transitoria segunda, apartado 7, que es el que prevé la subrogación para los mayores de 65 años. No sabemos exactamente, nos lo imaginamos, cuál es el sentido de la protección a los mayores de 65 años. Nos imaginamos, repito, que debe estar en el ánimo del autor del proyecto de ley, es decir, del Gobierno, proteger a aquellos ciudadanos que han sido objeto de jubilación y, por tanto, que tienen unos ingresos determinados, estables pero también con unas limitaciones importantes, y no vayamos a causarles un sobresalto y una preocupación innecesaria en su vida al decirles a esta edad elevada que van a tener que abandonar aquella vivienda en la que seguramente han pasado la mayor parte de su vida. Nosotros proponemos que esta protección se extienda a aquellos ciudadanos que han sido objeto de jubilación anticipada, mayores de 60 años. No quiero que se interprete mal el sentido de esta enmienda, en tanto en cuanto nosotros, a quienes queremos proteger, es a los ciudadanos que han sido objeto de jubilación anticipada. Evidentemente, estaríamos dispuestos a asumir cualquier transacción que fuera en ese sentido o que intentara aclarar la enmienda en unos términos más amplios.

En cuanto a la enmienda número 373 es una enmienda simplemente técnica. Con ella pretendemos suprimir la referencia al apartado 6 en la disposición transitoria segunda, punto 8, ya que este apartado 6 no contempla ningún tipo de subrogación.

La enmienda 374 propone suprimir en el apartado 9 de esta disposición transitoria segunda la frase «y hasta que se produzca la extinción del contrato», ya que de la redacción

del proyecto parece deducirse que el precepto sólo será de aplicación a los supuestos en que el arrendatario no acepte la actualización de la renta, que son los que darían lugar a la extinción del contrato y creemos que ése no es el sentido de este precepto.

La enmienda número 375 tiene diversos objetivos y se refiere a un apartado importante, que es el punto 9 de esta disposición transitoria segunda. En primer lugar, en el proyecto de ley se establece la posible repercusión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el inquilino. Nosotros proponemos que se incorpore la expresión «IBI o el que le pudiese sustituir», puesto que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un impuesto nuevo, reciente, que sustituyó a la anterior contribución territorial urbana y no sabemos si en el futuro no va a cambiar de nombre. Entonces para clarificarlo pedimos que se incluya esta expresión.

En segundo lugar, hacemos una propuesta para aquellos casos en los cuales la cuota del Impuesto no esté individualizada y efectuamos una propuesta de repercusión en función de los coeficientes a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal, o bien en aquellos casos donde no exista la división en propiedad horizontal, en proporción a la superficie útil de la vivienda. En tercer lugar, proponemos una serie de innovaciones en el procedimiento nuevo, a su vez, de repercusión de las obras. En primer lugar, incorporar la posibilidad de que las obras se realicen en casos de urgente necesidad. En segundo lugar, prever la posibilidad que se soliciten las obras por parte de los inquilinos que representen la mayoría de la superficie cuando la finca no esté dividida en propiedad horizontal. En tercer lugar, algo que nos parece muy obvio. La propuesta del proyecto de ley es la siguiente: el arrendador adelanta el coste total de las obras que recupera en diez años en función de un 10 por ciento anual. Ello puede constituir un obstáculo para la necesaria mejora de los inmuebles urbanos, en tanto en cuanto el arrendador va a obtener un mejor beneficio depositando esa cantidad en cualquier entidad bancaria que le va a dar un beneficio equis. Pues bien, proponemos que la cantidad que pueda recuperar el arrendador sea el importe invertido incrementado con el interés legal del dinero. Entendemos que de otra forma estaremos planteando una propuesta absolutamente irreal. Por último proponemos incluir las cantidades asimiladas a la renta en el tope máximo que fija el precepto de importe repercutible al arrendatario en concepto de estas obras.

La siguiente enmienda se refiere a la disposición transitoria segunda, apartado nueve (bis), cuya creación proponemos, y dado que el régimen de repercusión de las obras es alternativo al que continúa vigente recogido en el texto refundido del año 1964, y concretamente en sus artículos 108, en lo que se refiere a las obras de conservación, y 112, en lo que se refiere a las obras de mejora, son unos artículos que han quedado claramente desfasados en la práctica, fundamentalmente por un motivo, y es que el coste de las obras debe ser repercutido a los inquilinos en función de la renta que estén pagando, es decir, en función de la renta de cada finca. Ello da lugar a absurdos tales como el de aquellas fincas no divididas en régimen de propiedad horizontal, arrendadas en su totalidad, donde conviven arrendamientos antiguos, anteriores a la Ley de 1964, con arrendamientos nuevos y que pagan, por tanto, una renta de mercado. Pues bien, en el caso de realizarse las obras, siguiendo el criterio de esos artículos 108 y 112, la repercusión es totalmente absurda, en tanto en cuanto las rentas actualizadas, las rentas de mercado, por tanto las más elevadas, son las que deben de cargar con el coste total de esas obras. Ello constituye un obstáculo gravísimo a la realización de estas obras de conservación y mejora que nosotros pretendemos modificar con esta enmienda 376.

La siguiente enmienda, la número 377, se refiere a aquellos contratos, y existen algunos en este sentido, donde se haya pactado solamente la repercusión de los gastos de servicios y suministros y no la totalidad de los gastos de comunidad, concepto mucho más amplio que el anterior. Por eso proponemos en esta disposición transitoria segunda, apartado 9, que se haga referencia al hecho de que se haya pactado la repercusión de alguno de estos gastos y no de la totalidad.

La enmienda número 378 a esta disposición transitoria segunda, apartado 10, propone la incorporación de dos nuevos apartados a la regla 1.ª de este apartado 10. En primer lugar, un primer apartado que prevea los casos en que se ignore la renta inicial. Estamos hablando de las reglas para la actualización de los contratos de arrendamientos de vivienda. Nosotros proponemos que cuando se ignore la fecha del contrato se tome como renta inicial la primera conocida, y como índice el que corresponde a la fecha más antigua en que pueda acreditarse la ocupación de la vivienda por el arrendatario o, en caso de ulteriores subrogaciones, por el subrogante. Es evidente que hay contratos que se pierden en el tiempo y va a ser difícil probar la fecha en la cual se formalizaron. Por tanto, creemos que sería bueno prever estas circunstancias. En segundo lugar, la propuesta del proyecto de ley, es decir, revalorización del texto refundido del año 1964, es una propuesta que deja en el camino mucha inflación; es decir, la revalorización que se efectuó en el año 1964 no se correspondía con la inflación que se había ido sucediendo año tras año. Nosotros hacemos una propuesta más real en ese sentido, que es la que prevé que en los contratos celebrados con anterioridad a 1936 se tome como renta inicial la que se abonase en dicho año y como índice el correspondiente a dicho año.

La enmienda número 379 creo que va a prosperar en tanto en cuanto he visto que no somos el único Grupo Parlamentario que la propone. Se refiere a la regla 4.ª de este punto 10 en aquello que establece que la renta actualizada absorberá todos los aumentos que se hubieran producido por imperativo legal, así como todas las repercusiones por costes y servicios y suministros que vinieran siendo abonados por el inquilino, salvo que éstos se facturen por consumos a precios unitarios. Nosotros proponemos que se suprima la frase «suministros...» y todo lo que viene a continuación, en tanto en cuanto, de mantenerse, podríamos llegar al absurdo de que la actualización acabaría constituyendo una entelequia.

La siguiente enmienda, la número 380, efectúa una doble propuesta. En primer lugar, suprimir todo un apartado del primer párrafo de la regla 6.ª de este punto 10, es decir,

La siguiente enmienda, la número 380, efectúa una doble propuesta. En primer lugar, suprimir todo un apartado del primer párrafo de la regla 6.ª de este punto 10, es decir,

el relativo a la actualización por IPC, que pasamos a un nuevo apartado 7 bis. Es decir, resumiendo, todos los contratos, después de entrar en vigor este proyecto de ley, deberían tener obligatoriamente la cláusula IPC, cosa que no queda suficientemente clara, a nuestro entender, en la redacción del proyecto de ley. En segundo lugar, proponemos reducir de diez a cinco años la duración de aquellos contratos de arrendamientos de vivienda en que el inquilino no acepte la actualización que se propone en el proyecto de ley.

La siguiente enmienda, la número 381, hace referencia a la regla 7.ª, también relativa a la actualización, en este caso a aquellos contratos que no serían objeto de actualización, y tiene un doble objetivo. En primer lugar, proponemos mejorar la redacción de este precepto. Nos parece sumamente confusa y estamos como cuando hablábamos de subrogaciones en una de las partes fundamentales, trascendentales de este proyecto de ley; por tanto, deberíamos aspirar todos los grupos de la Cámara a conseguir una redacción suficientemente clara, nítida, para que fuera de fácil comprensión por parte de todos los afectados. En segundo lugar, proponemos, a efectos de la acreditación de los ingresos de la unidad familiar, algo que ya está funcionando en el Plan de Vivienda —especialmente se introdujo por uno de los decretos que lo desarrollaban— y es que la Delegación de Hacienda pueda expedir una certificación relativa al conjunto de los ingresos que perciba la unidad familiar, pero no expresando la cantidad que la unidad familiar percibe, sino expresando entre qué escalas, a efectos de actualización de la renta, estaría esta unidad familiar. En el Plan de Vivienda saben SS. SS. que se expiden certificaciones relativas a la escala en la cual se encuentra la unidad familiar para poder beneficiarse de uno de los tipos de interés subsidiado previstos en el propio Plan de la Vivienda. Entendemos que ello es importante en tanto en cuanto se evitaría que el arrendador tuviera que realizar la incómoda e ingrata obligación que establece el proyecto de ley de hacer de inspector de Hacienda de la renta de sus inquilinos y, en segundo lugar, preservaría la intimidad que entiende este Grupo Parlamentario que debe constituir una declaración de renta, que en cualquier caso debe ser conocida por el sujeto pasivo y por la Administración, pero no creemos que sea necesario hacer publicidad de la misma.

La siguiente enmienda, la número 382, es la que propone la actualización universal por el IPC a todos los contratos desde la entrada en vigor de este proyecto de ley.

La enmienda 383 tiene carácter alternativo a todo el apartado 10 de esta disposición transitoria segunda relativa a la actualización de la renta. Nuestro Grupo Parlamentario, con un ánimo constructivo, con un ánimo de mejora del proyecto de ley y también, cómo no, con un ánimo de corregir todas aquellas situaciones de grave injusticia, muchas veces, que se han ido generando al amparo del texto refundido del año 1964, propone una fórmula distinta de la del proyecto de ley, que consistiría que en el plazo de cinco años, desde la entrada en vigor de esta ley, todas las rentas tuvieran que equipararse a lo que constituye la renta catastral —es decir, el 4 por ciento del valor catastral—, con un límite que sería el del 20 por ciento de los rendimientos

anuales de las personas que componen la unidad familiar. Evidentemente, el resultado sería un índice moderado; evidentemente, nuestra propuesta no es cerrada, que deba de ser admitida en su integridad o rechazada sin más, sino que, repito, su presentación obedece a la voluntad de proponer fórmulas que puedan solucionar y resolver los problemas y situaciones de injusticia generados al amparo de la ley vigente.

Nosotros formulamos la propuesta como alternativa al apartado 10 del actual proyecto de ley y, para que sea claramente entendido, alternativa en el sentido de que el arrendador puede optar por aplicar una u otra de las fórmulas de actualización, es decir, o bien la fórmula que se contempla en el proyecto de ley o bien la fórmula que propone nuestro Grupo Parlamentario. Evidentemente, en unos casos se aplicará una y en otros se aplicará otras. En cualquier caso, si se admitiera, quedaría a la decisión del arrendador el hecho de poder equiparar en cinco años la renta de sus inquilinos a esta renta catastral, que, repito por última vez, es una cantidad módica, pero, en cualquier caso, haría que en nuestro país desaparecieran lo que se denominan las rentas congeladas, con el límite, en cualquier caso, del 20 por ciento de los ingresos de la unidad familiar.

La enmienda número 384 se refiere al punto 11 de esta disposición transitoria segunda y la presentamos en coherencia con la enmienda de supresión del apartado 3 de la disposición transitoria primera en relación con los arrendamientos de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo del año 1985, porque entendemos que no debe ser de aplicación en estos arrendamientos el régimen de actualizaciones del proyecto de ley, pero el resto de los preceptos de este proyecto de ley sí que deberían aplicarse a estos contratos.

La enmienda siguiente es de carácter fiscal —la número 385—, que se complementa con las enmiendas del propio proyecto de ley relativas a la actualización de las rentas antiguas. Nuestro Grupo efectúa una propuesta abierta, que puede ser corregida o modificada en el consenso de la Cámara, de compensación para aquellos casos —porque así lo deciden las Cortes Generales en este proyecto de ley—, en que los contratos queden fuera del régimen de actualización. En estos casos nuestro Grupo Parlamentario propone que cuando el arrendador tribute por el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, los ingresos percibidos por el sujeto pasivo por este concepto, es decir, de compensación por la Administración del Estado, tengan la consideración que nosotros establecemos en nuestra enmienda; que cuando tributen por el Impuesto sobre Sociedades tengan una consideración distinta adaptada a la Ley del Impuesto sobre las Sociedades; y que, en cualquier caso, el conjunto de compensaciones que pueda percibir el arrendador por una o por varias viviendas tenga como límite máximo el equivalente a la cuantía de dos veces el salario mínimo interprofesional correspondiente al ejercicio.

Es evidente que en esta enmienda nuestro Grupo Parlamentario propone simplemente una solución a aquellos casos, como decía antes, donde acordemos que no debe haber actualización, en consideración a las circunstancias

económicas del inquilino, del del sujeto de esta actualización. También es evidente que cuando nosotros preparamos con la mejor voluntad esta enmienda había un dato que desconocíamos y que nos fallaba (y, por tanto, se somete a la corrección de esta Comisión), que es el coste fiscal de esta enmienda. Es un dato que desconocemos en tanto en cuanto no está a la disposición de este Grupo Parlamentario ni creo que a la del resto de los grupos de la Cámara determinar el coste fiscal de medidas de este tipo, pero, en cualquier caso, estamos abiertos a cualquier consideración que se pudiera efectuar al respecto por quien tenga los datos fiscales en su poder, que nos los pueda facilitar, para proponer esta fórmula para corroborarnos y reafirmarnos en la fórmula que proponemos, para ampliar su carácter, y por tanto su coste, o bien para circunscribir su vigencia a aquellos casos donde buenamente creamos que las arcas del Estado pueden llegar. En cualquier caso, ahí queda nuestra enmienda número 385.

En la enmienda número 386 se propone corregir una disfunción creemos que no deseada que se ha generado al amparo del sistema o del régimen del texto refundido del año 1964 por la práctica de los derechos de tanteo y retracto en este supuesto cuando se aplica a los supuestos de división de la cosa común en aquellos contratos de arrendamiento que han sido otorgados con posterioridad a la fecha de constitución de la comunidad de propietarios. El hecho de que en estos casos puedan operar los derechos de tanteo y retracto lleva al absurdo que una comunidad de propietarios constituida para construir y poner en arrendamiento un inmueble no puede disolverse como sociedad ni puede dividirse el inmueble por cuanto operaría el régimen de tanteo y retracto que prevé el texto del año 1964, y ello da lugar a la obligación de mantener comunidades de propietarios que tenían una voluntad de durar un tiempo muy determinado.

Entramos ya en la disposición transitoria tercera, relativa a todos los contratos de arrendamiento de locales de negocio, sujetos a régimen de prórroga forzosa. En primer lugar, de la misma forma que hemos realizado con la disposición transitoria segunda, proponemos en nuestra enmienda número 387 aclarar exactamente cuándo procede la aplicación de esta disposición a los contratos posteriores al decreto Boyer. En ese sentido, reiteramos la fórmula ya defendida anteriormente de circunscribirla a aquellos casos donde conste de forma expresa la sujeción del contrato a la prórroga forzosa.

En segundo lugar, en toda una serie de enmiendas —las números 388, 389, 390 y 391— proponemos un nuevo régimen de extinción de estos contratos.

El señor **PRESIDENTE**: Perdón, señor Recoder, por dejarle respirar un minuto, quiero simplemente decir que si en lo sucesivo pudiera agrupar, como acaba de hacer ahora, varias enmiendas sobre un mismo elemento, solamente si es posible, primero, le estoy diciendo que descanse un minuto y, segundo, si es posible, como acaba de hacer ahora, agrupar tres o cuatro enmiendas sobre un mismo tema, la comprensión es la misma y evidentemente facilitaría mucho el trabajo.

Esto mismo sirve para todos los portavoces que van a intervenir a continuación, en el sentido de que podamos agilizar el trabajo de esta Comisión, sin mermar bajo ningún concepto la bondad de las explicaciones.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Ya que estamos en mundiales de fútbol, su gesto me recuerda a cuando un jugador del equipo contrario tira la pelota fuera expresamente para propiciar un paro en el juego. Se lo agradezco, señor Presidente. En cualquier caso, voy a intentar abreviar lo máximo posible y agrupar el mayor número de enmiendas, pero comprenda que el tema no es sólo suficientemente importante, sino que, digamos, estas enmiendas tienen tras de sí un poso de trabajo por parte de los grupos parlamentarios que hace que a veces nos extendamos en nuestra defensa de las mismas.

El señor **PRESIDENTE**: En ningún caso, he dicho, en detrimento de la bondad y del trabajo realizado.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Me ha quedado muy claro, señor Presidente, y se lo agradezco.

Volviendo a esta disposición transitoria tercera, nuestro Grupo Parlamentario propone un sistema alternativo al del proyecto de ley en cuanto a la extinción de estos contratos. El principio general es muy claro —lo hemos defendido reiteradamente— y es que nosotros creemos que el problema en esos contratos antiguos de locales de negocio, como lo es en el caso de los contratos antiguos de vivienda, es un problema de renta, y la solución del proyecto de ley debe venir por la vía de modificación o de introducir fórmulas de actualización progresiva de estas rentas hasta conseguir lo que podríamos denominar, aunque es difícil de definir, una renta justa. Este sería el planteamiento global que ante esta disposición transitoria tercera efectúa este Grupo Parlamentario, con las salvedades que luego procedan. A su vez, entendemos —y lo manifestábamos en el debate de totalidad— que el tratamiento que da el proyecto de ley a estos contratos y a este problema es un tratamiento erróneo en tanto en cuanto, ante un problema de renta, establece una solución que pasa no sólo por la modificación y actualización de esa renta sino por la extinción de estos contratos, lo que va a generar, desde nuestro punto de vista, una serie de problemas adicionales, y creemos que no deseados, por lo cual nuestras enmiendas tienden a modificar globalmente este procedimiento.

Al punto 1 presentamos la enmienda 387, en la que proponemos que, en lo relativo al régimen de extinción de los contratos de locales de negocio, según lo que dispone esta regla primera, se circunscriba a lo establecido en el artículo 5.2 del texto refundido del año 1964, es decir, depósitos, almacenes, escritorios, oficinas, etcétera. Por tanto, los contratos de arrendamiento de locales estrictamente comerciales quedarían fuera de este procedimiento de extinción.

La regla 2.ª, que es aquella que junto con la 3.ª efectúa una diferenciación, a efectos de la extinción, según el número de trabajadores que haya trabajando en el local en cuestión, la modificamos radicalmente y proponemos que

la extinción procedería sólo para determinadas agrupaciones del Impuesto sobre Actividades Económicas, en concreto para locales de negocio cuyos titulares del arrendamiento sean empresas de producción de transporte y distribución de energía, instituciones financieras, aseguradoras, entidades auxiliares financieras y de seguros e inmobiliarias. En esos casos vamos más allá del proyecto de ley porque, a diferencia de los plazos de extinción de 16, 17 y 18 años que allí se proponen, nosotros proponemos que estos contratos se extingan en cinco años, salvando todos los demás contratos.

Por último, el punto 3 quedaría circunscrito a los contratos de lo que podríamos considerar las grandes empresas, y al efecto hemos recogido los criterios que se recogen en la Ley de auditoría para establecer la obligación de las sociedades de someterse a auditoría anual, es decir, que el total de partidas del activo supere los 230 millones de pesetas, que el importe neto de su cifra anual de negocio sea superior a 480 millones o que el número de trabajadores empleados durante el ejercicio sea superior a 50, y nosotros, además, añadimos que sea titular de más de cinco contratos de arrendamiento de local de negocio. En estos casos la extinción se produciría en 14, 15 y 16 años. Está claro, pues, que nuestra arquitectura de esta disposición transitoria tercera difiere notablemente de la del proyecto de ley, en tanto en cuanto afectaría exclusivamente a las grandes empresas, a aquellas que desarrollen determinadas actividades, que ya he citado, o bien a los asimilados del artículo 5.2 del texto refundido del año 1964.

La enmienda 391 excluye de las reglas de extinción —es evidente que es una enmienda alternativa a las otras que hemos presentado, puesto que si se aprobaran nuestras enmiendas dejaría de tener sentido— del proyecto de ley a las oficinas de farmacia, que son establecimientos sanitarios que prestan un servicio público fundamental, según viene establecido en la Ley General de Sanidad, y están sometidas, por la Ley del Medicamento y el Real Decreto 909/1978, a una planificación en orden a garantizar el derecho de todos los usuarios a la asistencia farmacéutica. Por tanto, entendemos que no puede imponerse la extinción en estos supuestos, dado que para la oficina de farmacia es fundamental el emplazamiento; es decir, una farmacia no puede instalarse en cualquier lugar, dadas las normas restrictivas que hemos citado.

La enmienda 392 prevé una fórmula alternativa, dentro del espíritu constructivo con el que nuestro Grupo Parlamentario afronta, en general, el debate de este proyecto de ley, pero muy especialmente el de la disposición transitoria segunda y tercera, ya para el caso de que prospere el proyecto de ley en su redacción inicial —cosa que no deseamos, porque se establecería una extinción universal para los locales de negocio—, ya para el caso de que prosperara el proyecto de ley con la incorporación de nuestras enmiendas que restringen sumamente los supuestos donde procede la extinción, que es lo que nosotros quisiéramos. Pues bien, en un caso o en otro, establecemos una posibilidad que creemos que es importante y que puede venir a resolver estos problemas de renta que reconocíamos que existían —es más, cuya existencia poníamos sobre la

mesa— y es que en el caso de que el arrendatario decidiera voluntariamente someterse a un tribunal, que al efecto se constituirá en todas las capitales de provincia, para determinar la renta de mercado que correspondería a su local, dentro de los tres años siguientes a la entrada en vigor de esta ley, automáticamente continuarían siendo de aplicación las normas de prórroga forzosa del año 1964. Entendemos que de esta forma se salvaría la voluntad del comerciante de mantener su derecho a la prórroga forzosa y la voluntad del propietario de percibir una renta justa por el local de su propiedad.

La enmienda número 393 propone trasladar a los arrendamientos de local de negocio lo que ya se prevé para los de vivienda, es decir, la posibilidad de repercutir el IBI, la nueva consideración a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio de los inmuebles arrendados, etcétera.

La enmienda 394 es exactamente igual que una que he defendido para las viviendas, relativa a la renta inicial de los contratos anteriores al texto refundido de 1964 o a la consideración de la renta revalorizada. La enmienda 395 coincide con una defendida a la disposición transitoria segunda.

La enmienda 396 es una enmienda que tendría sentido desde la perspectiva de que optáramos por lo que a nosotros nos parece razonable, que es actualizar los contratos a cambio de mantener la prórroga forzosa. Al efecto, para que quede clara la voluntad de avanzar en ese sentido por parte de este Grupo Parlamentario, proponemos unificar en cinco años los plazos de actualización que se prevén en el apartado 5 de esta disposición transitoria tercera, que es actualización en cinco y diez años. Evidentemente, es una propuesta que queda circunscrita a la posibilidad de que se admitan nuestras enmiendas de mantenimiento de la prórroga forzosa en la mayoría de los supuestos.

Paso ya a la disposición transitoria cuarta, a la que se ha presentado una enmienda que pretende concretar el ámbito de aplicación de esta disposición estableciendo una referencia al artículo 4.2 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Nos parece que este apartado 1 no queda suficientemente claro, cuando se refiere a los contratos asimilados al inquilinato celebrados antes del 9 de mayo de 1985, a qué contratos se refiere, y ello podría dar lugar a graves distorsiones en el caso de que no se aclarara, por eso, proponemos la referencia al artículo 4.2 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La enmienda 398 se refiere a la condena en costas y, por tanto, la doy por defendida en tanto en cuanto ya he defendido nuestra enmienda de adición de un nuevo artículo 36, bis, de la cual ésta es complementaria.

La enmienda 399 se refiere a la disposición derogatoria única. Proponemos derogar también el artículo 9 del conocido popularmente como decreto Boyer, para evitar la disfuncionalidad jurídica que se produciría al regular el artículo 28 del proyecto de ley como causa de resolución del contrato el cambio de destino de la vivienda.

La siguiente disposición derogatoria tiene una enmienda, la 400, que, en congruencia con nuestras enmiendas de tipo procesal, propone la derogación de los artículos 1578 y 1581 de la ley de Enjuiciamiento Civil.



La disposición final tercera, enmienda 401, nos parece especialmente importante por cuanto estamos modificando algunos preceptos del texto refundido de 1964 con este proyecto de ley en sus disposiciones transitorias, pero es sabido que, siendo de aplicación el resto de preceptos del texto de 1964 que no son reformados expresamente por este proyecto de ley, continúan estando en vigor toda una serie de preceptos que la práctica ha demostrado sobradamente que están desfasados, que dan lugar a notables disfunciones en el tráfico arrendaticio, en definitiva, que deberían ser reformados. No nos podemos poner, en un proyecto de ley de la envergadura de éste, a reformar todos aquellos preceptos del texto de 1964 que nuestro Grupo entiende que deberían ser modificados, renunciemos a ello. Ahora bien, creemos que, dentro de la reforma del régimen general arrendaticio del cual este proyecto de ley es la primera parte, sería importante, sería conveniente que se procediera en el futuro a una reforma en profundidad del texto de 1964 que lo pusiera al día, que colocara nuestro régimen legal arrendaticio en una situación de modernidad, por decirlo de alguna forma. Por ello, en esta disposición final tercera proponemos que el Gobierno, en el plazo de un año, presente a la Cámara un proyecto de ley de reforma de estas disposiciones del texto de 1964 que continúan siendo aplicables.

Por último, las enmiendas a las disposiciones finales cuarta y quinta proponen algo que nos parece lógico, en coherencia con otras enmiendas de este Grupo Parlamentario. En primer lugar, que el Gobierno se obligue a publicar en el BOE una relación de los IPC o equivalentes desde el año 1936 al año 1993 y, en segundo lugar, que en el plazo de seis meses se proceda a la regulación de la composición y funcionamiento del tribunal arbitral a que se refiere la regla 5.ª del apartado 2 de la disposición transitoria tercera.

Agradeciendo su benevolencia, señor Presidente, termino mi intervención.

El señor **PRESIDENTE**: La enmienda 297 a la exposición de motivos, ¿ha sido comentada ya en su exposición?

El señor **RECORDER I MIRALLES**: Fue objeto de mi primera intervención.

El señor **PRESIDENTE**: Entonces, vamos a interrumpir la sesión durante tres minutos y a las siete y media en punto, como estaba previsto, iniciamos la votación de los Títulos III, IV y V. **(Pausa.)**

Señorías, debido a la importancia de esta ley y a la multiplicidad de enmiendas que ha habido, es decir a la contribución de los distintos Diputados a la elaboración de este proyecto de ley del Gobierno es evidente que debemos tomar todas las precauciones posibles para que la votación se realice de la forma más consciente, para el buen resultado de esta votación. Por tanto, pido unos minutos de paciencia porque se están elaborando las listas de votación, con tal de agruparlas de la mejor forma posible. Ello es debido a que algunos grupos, lógicamente, no han presentado en su

debido tiempo las peticiones de votación separada y las transaccionales que habían previsto. **(Pausa.)**

Quiero informar a las señoras y señores Diputados que no han estado durante toda la larga tarde de debate que la Mesa y los portavoces se han reunido a primera hora de la tarde, con la sana intención de coordinar los trabajos para tratar de realizar la votación de la mejor forma posible. Aún así ha habido dificultades en el último momento y por eso estamos en estos minutos de espera, porque, aún queriéndolo hacer bien, ha llegado un momento en que son tantas las enmiendas y tantas las transacciones que se han hecho, lo cual favorece el entendimiento entre los distintos grupos políticos, que ineludiblemente nos vemos obligados a tener un poco de paciencia y dejar que el letrado termine su trabajo adecuadamente.

Entretanto, señalaré que hemos constado hace unos minutos que todos los grupos políticos están al completo de representación parlamentaria en esta Comisión, incluso tenemos refuerzos, cosa que es de agradecer. De no haber sido por querer prestar esta Comisión un gran servicio al Pleno y a este país hubiéramos tenido más tiempo para tratar de consensuar enmiendas y tratar de agruparlas adecuadamente, que es lo que se suele hacer en las reuniones de Mesa y Portavoces cuando se conocen todas las enmiendas y las posiciones de cada uno respecto a las mismas. En cualquier caso, el esfuerzo que estamos haciendo vale la pena porque así el próximo jueves se aprobará una Ley de Arrendamientos Urbanos muy favorable para todos. **(Pausa.)**

Yo recuerdo una anécdota del Parlamento Europeo donde cuando había leyes complicadas de este estilo lo que hacía cada Grupo político era mandar a los colaboradores, a los asistentes, a pelearse entre ellos en una reunión hasta que llegaban a un consenso. Como aquí no tenemos asistentes es evidente que lo tenemos que hacer los Diputados. Esa facilidad aquí no la tenemos.

El señor **ROMERO RUIZ**: Quiero hacer una sugerencia. Si lo que hacemos es contar anécdotas sería conveniente que las taquígrafas dejaran de tomar nota.

El señor **PRESIDENTE**: No vamos a decir nada que no se puede oír en cualquier parte. **(Pausa.)**

Iniciamos la votación.

Votamos en primer lugar la enmienda número 79, de la señora Rahola, del Grupo Mixto.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

Ruego a las señoras y señores Diputados máximo silencio porque si no nos vamos a confundir en los números, cosa que es muy fácil.

Votamos el resto de las enmiendas del Grupo Mixto de la señora Rahola.

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



El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.  
A continuación, enmiendas del Grupo Socialista. Votamos la enmienda número 265.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Enmienda número 268, del Grupo Socialista.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 18; en contra, 17; abstenciones, tres.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Seguimos con las enmiendas del Grupo Socialista.  
Enmiendas 267, 270 y 271, conjuntamente.

El señor **GARCIA BATANERO**: La 270 está retirada.

El señor **PRESIDENTE**: Que no haya ningún reparo en hacer cualquier observación, porque después del manejo de números que se ha hecho, puede haber algún error. **(El señor Gómez Darmendrail pide la palabra.)**  
¿Señor Gómez?

El señor **GOMEZ DARMENDRAIL**: ¿Puede repetirlo, señor Presidente?

El señor **PRESIDENTE**: Enmiendas del Grupo Socialista números 267 y 271. Efectivamente, la 270 se había retirado.

Se someten a votación las enmiendas 267 y 271.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 23; en contra, 14; abstenciones, una.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas las dos enmiendas.  
Enmienda transaccional 269, del Grupo Socialista.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Enmienda transaccional 268, del Grupo Socialista.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 18; en contra, 17; abstenciones, tres.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Resto de enmiendas del Grupo Socialista. **(El señor González Lizondo pide la palabra.)**  
Señor González Lizondo.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Pido votación separada de la enmienda 266.

El señor **PRESIDENTE**: ¿Lo había comunicado usted a la Mesa?

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: No, señor Presidente, porque dado mi continuo ir y venir no me ha dado tiempo.

El señor **PRESIDENTE**: Yo había rogado al principio un esfuerzo a todos los portavoces. Soy comprensivo con todo el mundo, pero, por favor, cuando haya algún pequeño paréntesis, como ahora, que lo entiendan, porque no es culpa de nadie, en definitiva.

Votamos la enmienda número 266, del Grupo Socialista.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 18; en contra, 20.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.  
Votamos el resto de las enmiendas del Grupo Socialista.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.  
Pasamos, a continuación, a votar la enmienda 335 del Grupo Catalán (Convergència i Unió).

**Efectuada la votación, dijo:**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada por unanimidad.

Votamos la enmienda 347 del Grupo Catalán (Convergència i Unió).

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, tres; en contra, 17; abstenciones, 18.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.  
Sometemos a votación las enmiendas transaccionales a las 340 y 341 del Grupo Catalán (Convergència i Unió).

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 21; en contra, 14; abstenciones, tres.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

El señor **GOMEZ DARMENDRAIL**: Perdón, señor Presidente, ¿me puede decir si la enmienda 338 está viva o tiene alguna transacción?

El señor **PRESIDENTE**: Está viva y la vamos a votar a continuación conjuntamente, a no ser que la quieran votar por separado.

El señor **GOMEZ DARMENDRAIL**: Nos gustaría por separado.

El señor **PRESIDENTE**: Votamos el resto de las enmiendas transaccionales del Grupo Catalán (Convergència i Unió), excepto la 338.

El señor **RECODER MIRALLES**: La 338 no es transaccional, en tanto en cuanto no ha sido retirada.

El señor **PRESIDENTE**: Se va a votar a continuación.

El señor **RECODER MIRALLES**: Pero como enmienda, no como transacción.

El señor **PRESIDENTE**: Como enmienda.

He dicho que votamos el resto de las transaccionales del Grupo Catalán (Convergència i Unió).

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 21; en contra, 14; abstenciones, tres.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

Votamos la enmienda 338 del Grupo Catalán (Convergència i Unió).

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 21; en contra, 17.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.

Votamos el resto de las enmiendas del Grupo Catalán (Convergència i Unió).

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Pasamos a continuación a votar las siguientes enmiendas del Grupo Popular: 226 y 228, conjuntamente. (El señor Andreu Andreu pide la palabra.)

Quisiera que se tomen tiempo para meditar y organizar sus enmiendas y sus posiciones, pero también desearía que no interrumpiéramos las votaciones en el momento que se están produciendo.

¿Dígame, señor Andreu?

El señor **ANDREU ANDREU**: Disculpe, señor Presidente. Quisiera pedir votación separada de esas dos enmiendas.

El señor **PRESIDENTE**: Lo vamos a hacer, pero conste que desde el primer momento que hemos entrado esta tarde, hemos pedido que los grupos dijeran todas las enmiendas que querían votación por separado, y las personas que están aquí y las actas, por supuesto, lo pueden testificar. Lo vamos a hacer, pero, por favor, un poquito más de colaboración de los grupos porque así iremos mucho mejor.

A petición del señor Andreu, de Izquierda Unida, votamos la enmienda 226, del Grupo Popular.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 18; en contra, 20.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

Votamos ahora la enmienda 228.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 18; en contra, 20.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

Pasamos a votar las enmiendas 229 y 230, del Grupo Popular.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 15; en contra, 23.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Igualmente, pasamos a votar las enmiendas 223, 225 y 227, del Grupo Popular.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 18; en contra, 20.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Iniciamos la votación de la enmienda número 9, del Grupo Mixto, señor González Lizondo.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 18; en contra, 20.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

Enmienda número 13, del Grupo Mixto, señor González Lizondo.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

La enmienda número 8 la ha retirado el señor González Lizondo sin transacción.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Señor Presidente, la enmienda número 8 efectivamente fue retirada porque estaba en concordancia con la 266, que quedó rechazada; pero quedan la 17 y la 18 que son objeto de transaccionales.

Serán entonces el resto, o sea, las números 10, 12, 14, 15 y 16 las que se van a votar.

El señor **PRESIDENTE**: Señor González Lizondo, vamos a votar las que representa usted en su grupo que son las números 10 y 12, porque las otras que S. S. menciona son de la segunda parte de la votación.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Perdón, señor Presidente.

El señor **PRESIDENTE**: Votamos las enmiendas restantes del Grupo Mixto.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Pasamos a votar, a continuación, las enmiendas del Grupo Vasco (PNV) y señor Albistur.  
Enmienda número 29.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 18; en contra, 20.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.  
Enmienda número 28, del Grupo Vasco (PNV) y señor Albistur.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.  
Pasamos a votar a continuación las enmiendas números 30 y 31, del mismo grupo.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, uno; en contra, 23; abstenciones, 14.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.  
Pasamos a votar a continuación las enmiendas del Grupo Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Señor Presidente, ruego votación separada de la número 133.

El señor **PRESIDENTE**: Hoy estamos por complacer a todo el mundo, pero en otras ocasiones estas interrupciones debemos evitarlas.

Votamos la enmienda número 133, del Grupo Federal de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, tres; en contra, 35.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.  
Votamos a continuación la enmienda número 131, del Grupo de Izquierda Unida.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.  
Enmienda número 135, del mismo grupo.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 21; en contra, 17.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Resto de enmiendas del Grupo Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Pasamos a votar la exposición de motivos. Enmiendas 404 y 406, del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria. **(Pausa.)** Rectifico. Votamos el dictamen relativo a los Títulos I, II, III y IV en los términos en que ha sido redactado, con la inclusión de las enmiendas aceptadas. La semana pasada no votamos el dictamen, por lo que hay que votar los Títulos I, II, III y IV. **(Varios señores diputados: Y el V.)**

También el Título V. Hay que votar en conjunto, a no ser que alguien pida votación separada. **(Pausa.)**

Votamos el dictamen de los cinco títulos.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobado el dictamen correspondiente a esos cinco títulos.

Hemos terminado la primera parte de estas votaciones, previstas para las siete y media de la tarde.

Ahora reanudamos el debate con las disposiciones transitorias, adicionales, etcétera. Tiene la palabra el señor Andreu para fijar su posición, en nombre del Grupo Federal Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

Quiero recordar a todos los diputados que a las nueve se procederá a la votación del resto de las enmiendas. **(Pausa.)**

Cuando quiera, señor Andreu.

El señor **ANDREU ANDREU**: Señor Presidente, disculpe estos pocos segundos, pero tenía preparado el discurso y esta interrupción por las votaciones me ha hecho perder el hilo.

Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya presenta varias disposiciones adicionales nuevas como enmiendas al proyecto de ley, además de una serie de enmiendas a las disposiciones adicionales que incluye el susodicho proyecto.

Llamo la atención de SS. SS. porque algunas enmiendas a las disposiciones adicionales se encuentran perdidas en el conjunto de enmiendas anteriores. Concretamente, llamo la atención sobre las enmiendas números 113 y la 114, que no están en el lugar que les corresponde dentro del Boletín Oficial, evidentemente no por culpa de los editores, sino por culpa de nuestro propio desorden, que ha hecho que las presentemos en un lugar inadecuado.

La enmienda 113 se refiere a una disposición adicional nueva por la cual solicitamos que el Gobierno presente una ley para que se destine el uno por ciento del producto interior bruto a promocionar la vivienda pública en alquiler. Esta propuesta va en concordancia con la idea que reiteradamente viene expresando Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya de que para que la vivienda en alquiler tenga un desarrollo suficiente en España es precisamente por medio de la promoción pública; que el alquiler sea la forma prioritaria por la cual las ayudas públicas se destinen a la vivienda.

Hay una disposición adicional nueva también por la que se propone que el Gobierno, en el plazo de seis meses, presente un proyecto de ley que regule un sistema de ayuda a

los arrendatarios afectados por los incrementos que suponen las disposiciones transitorias segunda y tercera, fundamentalmente la segunda.

Aun cuando en las transaccionales que se nos ofrecen por el Grupo Socialista parte de esta idea viene recogida, creemos que tiene sentido el mantenimiento de esta enmienda porque nosotros seguimos estimando que otros niveles de renta, no únicamente 1,5 del salario mínimo interprofesional, podrían recibir determinadas ayudas por parte del Estado. Por tanto, consideramos que tiene sentido seguir manteniendo viva esta disposición adicional.

Presentamos una enmienda a la disposición adicional primera en el sentido de que se limite el plazo de amortización, en el caso de la vivienda de protección oficial, cuando sea superior a quince años.

A la disposición adicional quinta presentamos una enmienda mediante la cual pretendemos que la tramitación de los desahucios sea más suave. Nosotros pensamos que esta tramitación, tal y como está recogida en la ley actual, es lesiva para los arrendatarios y proponemos un sistema menos duro que el planteado en el proyecto de ley que estamos debatiendo.

Proponemos disposiciones adicionales nuevas, concretamente, en las enmiendas 138, 139 y 140, con el fin de que tanto comunidades autónomas como municipios puedan desarrollar determinados aspectos legislativos de las viviendas en alquiler, y también la posibilidad de que incluso haya determinados tipos de ayudas fiscales a arrendadores que tengan una renta inferior a 3,5 el salario mínimo interprofesional y que se vean afectados por la disposición transitoria segunda. Es decir, nosotros no estamos radicalmente en contra de que se planteen ayudas fiscales a los arrendadores; lo que pasa es que creemos que se debe asegurar que sean arrendadores que no tienen rentas superiores a este nivel del 3,5 y no se concedan de forma indiscriminada.

Por medio de la enmienda 140 planteamos el establecimiento de un impuesto sobre viviendas desocupadas, por parte de los municipios. Evidentemente, este impuesto sobre viviendas desocupadas no tiene sentido fundamentalmente recaudatorio, sino que pretende conseguir que el parque de viviendas que se encuentra vacío en cada uno de los ayuntamientos sea puesto en el mercado como vivienda en alquiler. Para ello se plantea una serie de gravámenes, con una limitación por arriba y otra por abajo, de forma que sea algo que estimule a que los propietarios de viviendas desocupadas las pongan en alquiler.

Pasando a las disposiciones transitorias, mi grupo parlamentario, en coherencia con el planteamiento que ha venido manifestando reiteradamente de considerar lesivo el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, propone que sea eliminado de la disposición transitoria primera el párrafo que menciona expresamente ese Real Decreto-ley. A la disposición transitoria segunda mi grupo plantea un conjunto de enmiendas que tienden a conseguir que los efectos de esta disposición se produzcan de forma más suave sobre el universo de arrendatarios a que afecte. Quiero recordar a SS. SS. que la enmienda a la totalidad que planteó mi grupo parlamentario se refería fundamentalmente, a estas

disposiciones transitorias. Nosotros opinamos que estas disposiciones van a afectar gravemente a un grupo de personas que las propias encuestas dicen que se encuentran, en su mayoría, en niveles de renta desfavorecidos y que, por tanto, la actualización de rentas y el cambio de los sistemas de subrogación podrían afectar seriamente a su modo de vida en los próximos años. Dado que mi grupo parlamentario anunció también que mantendría una actitud dialogante con el Gobierno, que es el que propone en última instancia este proyecto de ley, mi grupo parlamentario va a plantear la retirada de un determinado número de enmiendas a esta disposición transitoria segunda, a fin de permitir que se pueda votar la transaccional que ofrece el Grupo Socialista al conjunto de enmiendas que Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya plantea a la disposición transitoria segunda. En concreto, vamos a retirar la enmienda 143. También retiramos las enmiendas 160, 161, 163, 164 y 165. Las retiramos porque la transaccional que nos ofrece el Grupo Socialista, aun cuando no satisface todo lo que plantean las enmiendas de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, se mueven en la dirección que planteaba mi grupo parlamentario en este conjunto de enmiendas.

Esa dirección era fundamentalmente que estas disposiciones transitorias afectaran al menor número posible de arrendatarios; que afectara fundamentalmente a los que se encuentran en una situación de renta más desfavorecida y que, además, afectara de la forma más suave posible. Es decir, si por ejemplo en el proyecto de ley se planteaba que la actualización de rentas se produciría en el plazo de diez años y mi grupo parlamentario ha solicitado que ese plazo fuera de veinte años, la enmienda transaccional del Grupo Socialista nos permite que por lo menos sea durante quince años ese proceso de adaptación. De igual forma, también se permite que no queden afectados por esta actualización de rentas los contratos de arrendamientos urbanos redactados conforme a la Ley de 1964, ya que en esa Ley se permitía la actualización de rentas, se daba libertad a las partes para actualizar las rentas.

La enmienda 160 que presentaba Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya planteaba que no fuera superior al 20 por ciento de los emolumentos totales de una familia que tuviera menos de 2,5 el salario mínimo interprofesional, lo que tuviera que pagar por arrendamiento. La transaccional que nos ofrece el Grupo Socialista, aun no llegando a la totalidad de lo que mi grupo parlamentario solicita, ya que no llega a la renta de 2,5 el SMI, sino que sólo llega al 1,5 de dicho salario, se mueve en la dirección que mi grupo ha planteado, como también el hecho de que se acepte este tope de renta del 20 por ciento como el máximo que deba costarle a una familia la renta de su vivienda, creemos que es un hecho positivo de cara a muchísimas personas que se verán afectadas por esta ley.

No han sido recogidas las propuestas que hace Izquierda Unida en la transitoria segunda, sobre las subrogaciones, que también iban en la misma dirección: hacer más suave el impacto de esta transitoria. Pensamos que tenemos razón en los argumentos que planteamos, porque, por ejemplo, limitar a ciudadanos y ciudadanas de 25 años el

universo de subrogación en el caso de la última subrogación, nos parece que no está en consonancia con la situación real en que viven muchísimas personas menores de 25 años, que no han terminado los estudios o ni siquiera han podido acceder al primer empleo. Personas en esta situación pueden verse obligadas a tener que abandonar la vivienda, porque esta ley les limitaría la última subrogación posible.

De igual forma nos parece también que no debería ser a los 65 años la edad en la que se pudiera plantear una última subrogación posible. Pensamos que deberían ser 55. Es una propuesta que hacemos que a lo mejor puede tener el mismo grado de aproximación científica que otras; es decir, lo mismo podría ser 55, 50 ó 58, pero, puestos a escoger un guarismo, nos parece que 55 años —diez años menos que la jubilación— si encima se le ponen diez años más para mantenerse en la vivienda, nos da la posibilidad real de mantenimiento en la vivienda para personas que con 55 años difícilmente tendrían posibilidad de buscar una vivienda nueva y deberían abandonarla por estos motivos.

También proponemos que la minusvalía sea igual o superior al 33 por ciento, en vez del 65 por ciento, tal y como se nos plantea en el proyecto de ley.

Nosotros contemplamos que, por una parte, en el tema de los incrementos de renta, han sido tenidas en cuenta las enmiendas que plantea Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, pero no ha sido así en el tema de subrogaciones y pensamos que también hay razones sociales para que hubieran sido aceptadas. No obstante, reitero que el paquete de enmiendas que hemos retirado al principio de mi intervención posibilita que se puedan votar las transaccionales del Grupo Socialista que nosotros, selectivamente, según los diferentes apartados, apoyaremos en lo que se refiere a la transitoria segunda.

Lo mismo pasaría con la transitoria tercera. En la transitoria tercera Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya estaría por retirar las enmiendas números 171 y 174, porque aunque el Grupo Socialista no nos ofrece la 171 como objeto de la transaccional que plantea, nos parece más objeto de esa transaccional la 171 que, por ejemplo, las 179 y 180. En cualquier caso, como el Grupo Socialista y nosotros coincidimos en que la 174 puede ser retirada, también posibilita eso que sea debatida y votada la disposición transitoria tercera que presenta el Grupo Socialista.

El criterio que mi grupo parlamentario plantea con la transitoria tercera es similar al que planteaba para la transitoria segunda; es decir, hacer más suave el proceso de adaptación de esta transitoria sobre incremento de la renta a los locales de negocio y, también, a lo que pudiera afectar a las diferentes personas o entidades que hoy día ocupan esos locales.

Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya va a aceptar, fundamentalmente, los apartados 3 y 4 que nos ofrece el Grupo Socialista, y que son los que se refieren a los contratos de arrendamiento de local de negocio con las personas físicas, independientemente de que tampoco estemos de acuerdo en la totalidad con esas enmiendas transaccionales porque no entendemos, por ejemplo, que el límite de

subrogación se plantee únicamente hasta los 25 años, en el caso de una última subrogación. Consideramos que precisamente a los 25 años es cuando el último subrogado tiene posibilidades de emprender un negocio, una actividad económica en el local en que estuviera subrogado. Por tanto, aunque no nos parece coherente —ya no es una posición de estar a favor o en contra— el apartado de la enmienda que habla de este tema de los 25 años, nosotros, como consideramos que su conjunto mejora la situación que se planteaba en la disposición transitoria del proyecto de ley, apoyaremos este apartado.

No apoyaremos de igual forma la transaccional que se nos plantea que se refiere a las sociedades que ocupan locales de negocio. La idea de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya en el tema de locales de negocio, al igual que en el anterior apartado, era posibilitar que el impacto del incremento de renta se hiciera de forma más suave. Nosotros proponíamos un período de 10 años, y de igual forma planteábamos determinadas posibilidades de subrogación e incluso de traspaso.

En definitiva, consideramos que, aun no siendo totalmente satisfactorio el resultado que dimana de las transaccionales que se nos presentan, en términos generales quedaría mejor que el proyecto de ley que nos fue presentado y, por tanto, Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya considera que no ha sido vano el esfuerzo que ha hecho para intentar mejorar este proyecto de ley de arrendamientos urbanos.

El señor **PRESIDENTE**: En nombre del Grupo Vasco, PNV, tiene la palabra el señor Olabarria.

El señor **OLABARRIA MUÑOZ**: Voy a hablar con la certeza de que van a correr menos suerte nuestras aportaciones a la mejora y perfeccionamiento de este proyecto de ley en este bloque, en este ámbito sistemático.

Voy a defender, con mucha brevedad, las enmiendas que mi Grupo considera más relevantes a las disposiciones transitorias, señor Presidente.

La enmienda número 33 hace referencia a uno de los problemas, en nuestra opinión, peor resueltos por este proyecto de ley, cual es el de la actualización de las rentas llamadas congeladas, de las rentas anteriores al año 1964; peor resueltas porque se acomete un procedimiento —aunque parezca dura la expresión la utilizo con toda la moderación y ponderación que de alguna forma impulsa siempre la actuación de mi Grupo Parlamentario— de dudosa constitucionalidad si es que se mantiene todavía el procedimiento de actualizar unas, las de aquellos arrendatarios cuya unidad familiar supere 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, y no actualizar las demás.

La verdad es que hemos estado un poco ajenos, por otras obligaciones, a estas últimas ofertas de transacción, pero este procedimiento nos parece delicado, nos parece de dudosa constitucionalidad, y ello por una razón, señor Presidente. El Tribunal Constitucional, en dos sentencias que nosotros hemos podido analizar, de marzo y junio de 1987, declara las rentas derivadas de contratos de arrendamiento como manifestaciones especiales del derecho de

propiedad. El derecho de propiedad es un derecho proclamado enfáticamente por el artículo 33 de la Constitución y sólo puede ser relativizado, sólo se les pueda privar a sus titulares a través del procedimiento de expropiación previsto en ese mismo procedimiento por causas de interés social y mediante la correspondiente indemnización.

Nosotros entendemos que la no actualización de las rentas supone obstaculizar esta especial manifestación del derecho de propiedad, tal como proclama en su jurisprudencia el Tribunal Constitucional, y por eso, parcialmente, también es negar el derecho de la propiedad que tiene diversas manifestaciones, una de las cuales es ésta; otras son el cobro de las pensiones de la Seguridad Social, etcétera. Sería una especie de parcial incautación o de parcial expropiación sin causa justa. Luego nosotros intentamos proveer, a través de la enmienda 33, de un sistema más ajustado a los requerimientos constitucionales para la actualización de las rentas antiguas, de las rentas congeladas, actualizando, repito, todas ellas mediante la utilización de las previsiones contenidas en la Orden de 14 de enero de 1993 sobre actuaciones protegibles. Se aplicaría, considerando la superficie útil de las viviendas, el módulo ponderado correspondiente al área geográfica que se contiene en esta Orden; se aplicaría ese valor de tasación obtenido de la aplicación del módulo ponderado de esta Orden, el porcentaje del seis por ciento, y a ese porcentaje del seis por ciento sí que se le aplicaría, como criterio de actualización, el índice de precios al consumo, también ponderado en virtud de un baremo que nosotros propugnamos en nuestra enmienda número 33; el segundo año sería del 1,11, el tercer año del 1,10 (un baremo decreciente), el cuarto año del 1,09, y así hasta llegar al 1,01. Nosotros lo proponemos —es una enmienda similar a la que ya presentamos al proyecto de ley cuyo debate se inició y abortó en la anterior legislatura— porque pensamos que es un buen criterio, es un criterio razonable y además es un criterio estrictamente jurídico y legal de actualización de todas las rentas que se encuentran en esta situación injusta de congelación y que este proyecto de ley no termina de resolver de forma absolutamente satisfactoria.

Las enmiendas número 34 y 35 hacen referencia a las subrogaciones previstas, a su vez, en el artículo 58 del texto de este proyecto de ley. Nosotros no tenemos duda alguna de que las subrogaciones, tal como las concibe el artículo 58, están bien concebidas; que esas deben ser las subrogaciones y para esas personas, las que, desde una perspectiva de justicia material, se deben considerar en el proyecto de ley, pero añadimos un nuevo requisito, un nuevo requerimiento, que es el de la convivencia afectiva. De esta manera, solicitamos que cuando la subrogación opere en beneficio del cónyuge del inquilino hayan tenido que convivir ambos cónyuges, previamente, durante tres años. Cuando sean los hijos del inquilino los beneficiarios de la subrogación, la convivencia también tendría que ser de tres años, a tenor de lo que pretendemos con nuestra enmienda, y cuando sea la subrogación a favor de los ascendientes, pedimos un plazo cualificado más prolongado de convivencia, que sería de cinco años. Y pedimos lo mismo para la segunda subrogación. Cuando una subrogación ya

se ha producido, las previsiones de la segunda subrogación, igualmente contenidas en el artículo 58, tendrían que ser complementadas con estos períodos temporales de convivencia que, en el caso de cónyuges e hijos, tendrían que ser —en opinión de nuestro Grupo— de tres años.

Y la última enmienda que voy a defender, señor Presidente, es la número 37, que es complementaria de la número 33. Pretendemos la creación de un fondo nacional de protección a la vivienda financiado —y aquí estamos abiertos al máximo consenso político— con aportaciones de la Administración central del Estado, de las comunidades autónomas e incluso, en su caso, de las administraciones locales. ¿Qué se pretende con la configuración de un fondo de esta naturaleza? Se pretende, precisamente, atender la situación de aquellos inquilinos cuyas rentas congeladas se deben actualizar y que materialmente, previa prueba fehaciente, acrediten que no pueden pagar la diferencia, la actualización de las rentas anteriormente congeladas. Entonces, se subrogaría el pago de esta diferencia en este fondo nacional de protección a la vivienda, y así entendemos que corregimos las disfunciones, las situaciones materiales de injusticia que se pueden derivar del sistema de actualización de rentas que mi Grupo propone para aquellos inquilinos que materialmente no la puedan absorber.

Estas son las argumentaciones.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, y en nombre del Grupo Popular, tiene la palabra el señor Ortiz.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Mi exposición se va a referir, primero, a las disposiciones adicionales y, después, a las transitorias.

Respecto a las disposiciones adicionales, ya he defendido, en razón de que se agruparon en otras del título anterior relativas a los aspectos procesales de la ley, las que tienen como materia la procesal. Por tanto, me ciño ahora a las disposiciones adicionales nuevas que propone mi Grupo y que corresponden a cuatro enmiendas, las números 233, 234, 235 y 236. En aras de la brevedad, señor Presidente, me limito a decir que son enmiendas que pretenden que se acompañen al proyecto de ley de arrendamientos urbanos, junto a las normas sustantivas de Derecho civil relativas al arrendamiento, normas de carácter fiscal cuyo objetivo sea, precisamente, el que persigue la ley, que es la recuperación del mercado de alquileres y que, consiguiendo, sirvan de fomento y de estímulo a la promoción del alquiler.

En esta línea formulamos, repito, estas cuatro enmiendas, que se refieren, una, a que en los supuestos de actualización o elevación de rentas de aquellos contribuyentes que estén en regímenes de estimación objetiva de sus beneficios, se les apliquen coeficientes reductores en función de la actualización de que sea objeto su renta.

Proponemos modificaciones tributarias, fundamentalmente por vía de bonificaciones en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y en el IVA, al objeto de fomentar la conversión de los inquilinos o arrendatarios en propietarios, de suerte que las transacciones, es decir, las

ventas que se hagan de unos a otros, por el ejercicio del derecho de tanteo o retracto o por otras circunstancias, disfruten de bonificación fiscal, lo que supondrá un estímulo para lograr, repito, esta conversión de inquilino o arrendatario en propietario.

Finalmente, abordamos la problemática fiscal, una vez más, de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria, que fueron maltratados —si vale la expresión— en una ley que se aprobó en el año 1992, con un curioso trámite parlamentario, ya que fue objeto de una enmienda en el Senado —un texto prácticamente nuevo—, desconociendo las competencias del Congreso de los Diputados, y que a su regreso a esta Cámara, en el trámite de enmiendas del Senado, fueron aprobadas.

Se produjo un maltrato, repito, de las sociedades de inversión inmobiliaria, porque se les dio un tratamiento discriminatorio con respecto a los fondos de inversión mobiliaria. En tanto en cuanto las sociedades o fondos de inversión, sean inmobiliarios o mobiliarios, no tengan identidad de trato, difícilmente los inversores canalizarán sus ahorros, sus inversiones a las sociedades que tengan peor tratamiento fiscal.

Y no se diga, al objeto de rechazar estas enmiendas de índole fiscal o de carácter tributario, que son impropias de un proyecto de ley de arrendamientos urbanos, porque hemos asistido, a lo largo de los doce años de Gobierno socialista, a debates de leyes de presupuestos y de otra índole, pero singularmente leyes de presupuestos, en los que se ha legislado sobre todo, tuviera o no que ver con la normativa estrictamente presupuestaria, lo que provocó alguna sentencia del Tribunal Constitucional bien conocida. En este caso, en el caso de la normativa fiscal que pretendemos que se incorpore a la ley de arrendamientos urbanos, existe una evidente e inmediata relación de la materia de los arrendamientos urbanos con el objetivo fundamental del proyecto de lograr la recuperación del mercado de alquileres en nuestro país.

Pasando a la normativa de las disposiciones transitorias, quiero hacer dos reflexiones de carácter general. La primera es que, sin duda, se trata del segmento más conflictivo y más polémico del proyecto, y donde el acuerdo entre las formaciones políticas presentes en la Cámara no es fácil. En segundo lugar, que el punto de partida de nuestras enmiendas o sus criterios inspiradores es entender que, dentro de la normativa de arrendamientos urbanos, hay dos Derechos, con mayúscula, o dos tipos de normas, y lo he dicho antes a propósito de las enmiendas al título IV: uno, el derecho relativo a los arrendamientos de vivienda, que es un derecho de carácter protector, y otro, las normas relativas a los locales de negocio, que deben estar presididas por la idea de que nos movemos en el ámbito estricto del Derecho mercantil y, consiguientemente, el principio de autonomía de la voluntad de las partes es fundamental.

Un segundo criterio es que los pequeños y medianos empresarios, en la medida en que sean arrendatarios, son los auténticos generadores de empleo en este país. Es notorio que, en el tejido empresarial español, el 70 o el 80 por ciento del empleo corresponde a las pequeñas y medianas empresas. En esta línea hay que dictar medidas de carácter

protector, que atenúan un tanto esta afirmación que he hecho antes de que nos movemos en el ámbito estricto del Derecho mercantil.

Con base en estos dos criterios inspiradores formulamos una serie de enmiendas, a las que paso a referirme con la mayor brevedad. Algunas son de carácter instrumental, como la 238, que pretende que se articule el precepto correspondiente en forma de letras en lugar de números, que inducen a confusión. La 239, que pretende que se aplique, en lo que concierne a la disposición transitoria segunda, no sólo lo que disponga el artículo 15, sino también los artículos 11 y 26. La 240 y la 241, que son enmiendas menores, se orientan, la primera, a la identificación de los que conviven con el arrendatario, para que lo conozca el arrendador, y la segunda pretende salvar algún supuesto específico de injusticia en que el proyecto puede incurrir en materia de subrogaciones.

La enmienda 242, que quiero creer que coincide con enmiendas de otros grupos, pretende evitar la absorción, en la actualización de las rentas, de aumentos que se han producido en servicios o suministros, lo cual no tendría ningún sentido porque la evolución de los precios de mercado no ha sido del mismo nivel que la de las rentas del resto de estos servicios, suministros, gastos comunes, etcétera.

La enmienda 243, que podríamos denominar cautelar, pretende que, en el supuesto de que no se acceda a la actualización de rentas, haya un incremento mínimo que sea de cien pesetas por metro cuadrado y mes.

En la enmienda 244 pretendemos, con objetivos más transaccionales que de otro orden, que no se revisen las rentas cuando los arrendatarios tengan la condición de jubilados o de pensionistas y no perciban otros ingresos que los procedentes de la jubilación o la pensión.

Pero, señorías, la enmienda esencial para mi Grupo es la enmienda 243. Es aquella en la que pedimos que en los supuestos en los que, de acuerdo con el proyecto, no proceda la revisión de renta por tratarse de familias arrendatarias cuyos ingresos sean menores de las tres veces y media el salario mínimo interprofesional que establece el proyecto, sea la colectividad y no el arrendador afectado el que soporte la carga de la no revisión que establece el proyecto.

Esta enmienda es coincidente con la número 385, del Grupo de Convergencia i Unió, está en la filosofía de una de las enmiendas que acaba de presentar el señor Olabarriá en representación del PNV, y entendemos que para resolver este problema hay que apelar a la vía del crédito fiscal o a la de la subvención. Nosotros hemos optado por la vía del crédito fiscal, esto es, por entender, repito, en la enmienda 243, que debe ser considerado gasto deducible en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del arrendador la diferencia entre la renta que tendría derecho a percibir si por imperativo de la ley dicha renta fuera no actualizable, y la que procedería en el supuesto de actualización.

En esta línea, entendemos que las reflexiones del Grupo mayoritario parece que han conducido, según se desprende de la enmienda transaccional que se nos ha hecho llegar, a la no actualización de ninguna renta con posterioridad a



1965, tanto en materia de vivienda como en materia de locales de negocio.

En definitiva, el proyecto da un paso atrás con respecto al proyecto de la pasada legislatura, en la que efectivamente no había ningún género de actualización de rentas. Se da un paso atrás, repito, puesto que nada menos que un período de treinta años, el que va de finales de 1964 a 1994, año en que estamos, no sería objeto de ninguna actualización con carácter retroactivo; es decir, no se absorbería la inflación pasada y sólo serían objeto de actualización a partir de ahora, es decir, a partir de la entrada en vigor del proyecto de ley.

Las razones para no estar de acuerdo con esta nueva actualización, y consiguientemente votar en contra del texto transaccional que se nos ha presentado a la disposición transitoria segunda, son claras. El proyecto nos parece regresivo en este punto con respecto al proyecto de la pasada legislatura, trunca las expectativas de los arrendadores y de los posibles inversores y frustra el objetivo fundamental del proyecto, que es recuperar el mercado de alquileres.

Finalmente, no se apoya en razones fundadas. Se nos dice que a partir del texto refundido de 1964 se pudieron incorporar a los contratos que se formalizaron cláusulas de actualización o de revisión de las rentas. Esto, que puede ser una verdad formal, no fue, de ninguna manera, una verdad material, ni en el terreno de la praxis de los tribunales, ni como consecuencia de los numerosos supuestos en los que se produjeron congelaciones por normas con rango de ley o asimiladas.

Hay una jurisprudencia contradictoria en los primeros años, ya que en múltiples sentencias del Tribunal Supremo no se admite la cláusula de revisión de rentas, en otras se admite con muchas limitaciones, en un tercer grupo de sentencias se establecen las cláusulas de revisión siempre que lo sean al alza o a la baja, y tan sólo existe una jurisprudencia consolidada y unívoca en esta materia en una famosa sentencia de 21 de octubre de 1985, es decir, posterior al Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, bien conocido como *Decreto-ley Boyer*.

Por otra parte, son numerosas las normas, como decía, que congelaron, por imperativo legal, las rentas. Cito el Decreto-ley de 17 de noviembre de 1975; el de 8 de octubre de 1976; el de 4 de enero de 1978; la Ley de 1 de octubre de 1980 y el Decreto-ley de 12 de diciembre de 1980, en cuyos preceptos y normas se estableció la congelación de las rentas, igual que en algunos de los cuales se establecieron congelaciones de los dividendos y congelaciones salariales.

Con esta jurisprudencia y con estas disposiciones que congelaron las rentas, difícilmente se puede decir que, durante la vigencia del texto refundido de 1964, se pudieron congelar las rentas.

Finalmente, entendemos que el precepto, tal y como está redactado en la enmienda transaccional, puede ser inconstitucional, y hago más las razones y las sentencias que ha citado el señor Olabarriá en su intervención de hace un momento. Parece que la razón de esta no actualización de las rentas correspondientes a contratos entre 1964/1965 y 1985 es la del coste fiscal. Nosotros hemos estudiado

cuál puede ser el coste fiscal; no lo hemos podido hacer con la profundidad con que parece que lo ha hecho el Grupo que apoya al Gobierno. No nos convencen los números que se nos han facilitado y, consiguientemente, el argumento del coste fiscal no nos parece convincente. Esperamos que se nos den otros números en trámites que quedan pendientes de este proyecto de ley en esta Cámara y en el Senado y así podremos revisar nuestra posición. En todo caso, ahí queda nuestra enmienda número 243 y ahí queda nuestra posición de no apoyar el texto transaccional a la disposición transitoria segunda.

En cuanto a la disposición transitoria tercera, no podemos estar de acuerdo con la misma en la medida en que, para el supuesto de contratos de arrendamiento de local de negocio en los que el arrendatario sea persona física, se establece una duración vitalicia al contrato, se establece una subrogación en favor del cónyuge y se establece una posible subrogación en favor de los hijos hasta que cumplan 25 años y, en todo caso, con 15 años. Y no podemos estar de acuerdo por una razón muy clara: porque nos parece que es una expropiación encubierta o una conversión del arrendamiento en el viejo censo enfiteútico que ya no se practica, ni siquiera en Cataluña, donde existía alguno de los restos de estas viejas figuras que pertenecen al medievo.

En esta línea, y de acuerdo con esta filosofía, formulamos las enmiendas números 247 y 248. Nosotros proponemos, para las personas físicas que sean titulares de un solo local de negocio, plazos que llegan hasta 25 años, a los cuales se podrían agregar cinco en el caso de que haya habido traspaso en los últimos cinco años anteriores a la entrada en vigor de la ley, y todavía cinco años más en el caso de que haya acuerdo para la actualización de las rentas con carácter inmediato, es decir, en el primer año desde la entrada en vigor de la ley. Consiguientemente, en alguno de los casos nosotros daríamos a estas personas físicas hasta 35 años de duración a sus contratos. Nuestra objeción es más conceptual que de resultados, porque a los actuales arrendatarios personas físicas, si se les dan hasta 35 años de duración a sus contratos, creo que se les garantiza suficientemente, y esta filosofía de respetar el empleo, de respetar a los pequeños y medianos comerciantes que crean empleo, se cumple más que holgadamente.

Finalmente, señor Presidente, las enmiendas números 249 a 252 pretenden, en la línea de otras enmiendas de otros grupos, mantener para los arrendatarios de local de negocio, durante el tiempo que les reste y en función de lo que proponemos, los derechos de subrogación, siempre que se siga ejerciendo la misma actividad de tanteo y retracto y de traspaso.

Para las farmacias, proponemos una fórmula que, dada la vinculación que existe entre el local y el ejercicio de la actividad, las exonera durante cinco años del cumplimiento de normativas específicas, siempre —y es una omisión en el texto que formulo como enmienda «in voce»— que, naturalmente, se trate de emplazar el nuevo local en igual zona de influencia.

La enmienda 253 lo que persigue es que se permita a los arrendatarios de locales de negocios, en tanto esté vivo su contrato, el mismo tipo de repercusiones de gastos que se

establece para el arrendamiento de vivienda por una razón de simetría.

Acabo haciendo una última reflexión, señor Presidente, y es que el Grupo Parlamentario Popular ha hecho un esfuerzo de aproximación importante al grupo mayoritario en la Cámara, y nos hemos encontrado, por así decirlo, en los últimos días o semanas, con la aparición de esta no actualización de las rentas posteriores a 1965, tanto en arrendamiento de vivienda como en arrendamiento de local de negocio. Esta discrepancia es lo suficientemente importante, como he dicho, para no poder apoyar el texto de la disposición transitoria segunda y la disposición transitoria tercera, sin duda las más conflictivas, pero también las más importantes del proyecto.

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

El señor **MORLAN GRACIA**: Voy a compartir mi tiempo con mi compañero el señor García-Arreciado. Yo voy a hablar de las disposiciones adicionales y él lo hará del resto del texto del proyecto de ley, del derecho transitorio.

Respecto a la primera disposición adicional y a las enmiendas planteadas por Izquierda Unida y por Convergència i Unió, he de indicar, con relación a la de Izquierda Unida que no podemos aceptarla porque no es normal que la conclusión se lleve a efecto por una normativa distinta a la que se fijó en un momento determinado en la ley o a la que se estableció en un contrato, tal y como viene diseñado en el régimen legal de viviendas de protección oficial. Pensamos que con las normas establecidas en la propia ley se garantiza perfectamente la situación del arrendatario y no es bueno ni conveniente modificarla, según se plantea desde el Grupo de Izquierda Unida.

Referente a la enmienda de Convergència i Unió de suprimir la frase «cantidades asimiladas a la renta», entendemos que esto supone una modificación no de excesiva importancia, pero sí rompe un poco con lo que ha sido y con lo que es el texto del proyecto, porque en todo momento, cuando se habla de rentas, se refiere a renta y cantidades asimiladas a la renta. Los tribunales ya han establecido de forma reiterada qué cantidades son, y no vemos ninguna razón, al menos clara, para que este tipo de frase desaparezca de una disposición como la que aquí se contempla.

Nosotros presentamos una enmienda, la 272, que plantearía que se suprimiera la palabra «mínima». Aquí decimos que «A los arrendamientos de vivienda de protección oficial de promoción pública, no les será de aplicación la presente Ley en lo referente al plazo de duración mínima del contrato». Nosotros proponemos que se suprima la palabra «mínima» y quede: «plazo de duración del contrato».

En la disposición adicional segunda, que hace referencia a una modificación de la Ley Hipotecaria, respecto a las tres enmiendas que plantea el Grupo Convergència i Unió, lamentamos no poder aceptarlas, porque entendemos que la estructura de la disposición, en la referencia que se hace al artículo 2.º de la ley Hipotecaria, y por tanto, la facultad reglamentaria que tiene la Administración para desarrollar el

acceso a los contratos de arrendamiento a los Registros de la Propiedad, es la forma más adecuada para contemplarlo y no establecerlo con una limitación tan estricta como sería el plantearlo en una disposición adicional.

A la disposición adicional tercera hemos presentado una enmienda de adición que está en poder de la Mesa y que, como es lógico, está también en poder de los restantes grupos políticos, y en la que decimos: «Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la administración autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.» Pensamos que esta es una medida complementaria muy importante e interesante desde el momento en que posibilitamos que el interés legal venga recogido en la propia norma.

Respecto a la enmienda 353, de Convergència i Unió, que se refiere a la disposición adicional que habla de ayudas para acceso a vivienda, pensamos que la enmienda, tal y como viene redactada, plantea la ayuda a unos determinados grupos o sectores y no a la generalidad, como se plantea desde el propio texto de la disposición. Por tanto, manteniendo el texto tal y como está, lo que hacemos es generalizar o globalizar la posibilidad de las ayudas y no concretarlas a un número determinado de gente.

Respecto a la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la disposición final quinta, se han planteado muchas enmiendas por los diversos grupos. Aceptamos las enmiendas 356 y 357, de Convergència i Unió, que hacen referencia, la primera de ellas, a añadir un punto tercero que diga: «En todo caso, deberán indicarse en el escrito de interposición de la demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación. Cuando ésta proceda, el Juzgado indicará en la citación el deber de pagar o de consignar el importe antes de la celebración del juicio.» Y la 357 hace referencia a una fijación de mecanismos procesales que tal y como ha explicado el portavoz de Convergència i Unió, el señor Recoder, es cierto que se agilizan los trámites con este planteamiento que nos formula en la enmienda que admitimos como añadido a la disposición adicional quinta.

Respecto al resto de las enmiendas, la número 114, de Izquierda Unida, tenemos que rechazarla porque no se trata sólo de suavizar la aplicación de todo el procedimiento del artículo 1.563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino que *choca frontalmente con el espíritu* que el Gobierno y el Grupo Socialista han planteado en este proyecto en cuanto a las enervaciones y al momento en que tienen que llevarse a cabo. Izquierda Unida plantea que tiene que llevarse a cabo en el momento del lanzamiento, y nosotros pensamos que tiene que haber unos meses antes de la fecha de celebración del juicio porque, si no, nos encontramos con una serie de planteamientos atípicos que se están produciendo en la tramitación normal de estos procesos que lo que están haciendo es que las reclamaciones sean muchas, pero si llega al juicio se dicta la sentencia, se paga la cantidad correspondiente, se enerva la acción y se vuelve otra vez a recuperar el contrato. Lo que queremos es cortar de alguna manera este vicio que se plantea en el desarrollo de esos procesos. Pensamos que la fórmula que

planteamos en esta disposición adicional quinta es la más adecuada.

Respecto a la enmienda 231, del Grupo Popular, lo lamentamos mucho pero nos parece más acertada la fórmula de los cuatro meses que la de los dos. Entendemos que a lo largo de todo el proceso, tal y como se viene planteando, fijar que tiene que hacerse cuatro meses antes del señalamiento para la celebración del juicio implica que existe una mayor corresponsabilidad por parte del arrendatario para hacer frente al pago de esa cantidad, y que existe la posibilidad de que todo el trámite procesal que se lleva a cabo se plantee con arreglo a unas normas y a una seguridad jurídica que de esta manera podría quedar perfectamente violentado.

Rechazamos la enmienda 354, de Convergència i Unió, así como la 358 y la 359, porque en estos casos da la impresión de que se está intentando transferir la responsabilidad de la Administración. Si nos hemos imbricado en un proceso judicial con una serie de requisitos que todo el mundo estamos dispuestos a que se cumplan y a que se agilicen los trámites para ello, lo que no podemos hacer, en medio de este proceso, es intentar que la Administración forme parte del mismo y desviar hacia la Administración para que con su responsabilidad asuma una serie de actuaciones que interfieren en la acción judicial. Pensamos que no es una buena forma de intentar solucionar los problemas que vienen motivados por la aplicación de la norma y que lo único que haría sería dificultar todavía más, si cabe, el desarrollo y la resolución de cualquiera de los temas que se plantean en este tipo de procesos.

Respecto a la enmienda 360, de Convergència i Unió, formulamos una transacción que ha sido entregada a los distintos grupos y que viene a indicar, de forma clara, que los procesos para la unificación de doctrina deberían hacerse ante la Sala Primera del Tribunal Supremo y no ante la Sala de los Tribunales Superiores de Justicia de las comunidades autónomas. Entendemos que cada comunidad autónoma lo que hace es, en unificación de doctrina, aplicar una serie de criterios que han de ser cumplidos en una sola comunidad autónoma. Creemos que es preferible, que es mejor que sea un tribunal de carácter nacional el que abarque todas las sentencias que se puedan plantear en el Estado y que sea él el que decida y el que marque los criterios que se deben llevar a cabo para los futuros procesos que se practiquen en los distintos juzgados respecto a los temas concretos de cuáles son las directrices, los requisitos y las decisiones que se pueden tomar a lo largo de estos procesos. Pensamos que es una adicional que marca perfectamente todo un camino para llegar a esta unificación de doctrina que, sin lugar a dudas, lo que hace es mejorar el texto que se ha planteado y enriquecerlo con las aportaciones que se hacen desde Convergència i Unió.

Respecto a las nuevas disposiciones adicionales, señorías, aquí sí llamaría a la reflexión a los distintos grupos, porque el conjunto de disposiciones adicionales de carácter fiscal que se han planteado, es decir, las enmiendas números 50, del PNV, 140, de Izquierda Unida, 233, 234, 235 y 236, del Partido Popular, y las números 362, 364, de Convergència i Unió, son enmiendas con las que podríamos

pensar que nada es imposible en esta vida, pero hablar de IRPF o de fondos de inversión mobiliaria o inmobiliaria en esta ley —ya digo que nada es imposible— creo que no es lo más adecuado, no es la forma más adecuada de tratar estos temas. Ya sé que a algunas de sus señorías esta explicación no puede convencerles, pero pensamos en el Grupo Socialista que estamos ante un texto legal que viene a delimitar lo que es un contrato civil, lo que es un contrato entre partes, un contrato jurídico, un contrato que viene a regular una serie de condiciones, una serie de relaciones entre un arrendador y un arrendatario en cuanto a la utilización y al uso de una vivienda, en cuanto al pago de una renta, en cuanto al pago de unos gastos de conservación, de mantenimiento de la propia vivienda o de unas mejoras, y que nada tiene que ver la situación por la que atraviesan a efectos fiscales tanto el arrendador como el arrendatario. De ahí que sería más oportuno que en lugar de plasmarlo en una ley que bajo nuestra perspectiva tiende a la permanencia en su redacción, a que dure bastante más que lo que dura cualquier ley de presupuestos, pensamos que sea en esta ley en la que se ubique lo que tenga que ser objeto de esta ley y que se deje para una ley de presupuestos o para una modificación de la Ley de Régimen de Sociedades y de Fondos de Inversión Inmobiliaria, o para una modificación de los textos legales a los que hacen referencia esas enmiendas, para que sean éstas las que garanticen que esas apreciaciones o matizaciones que se hacen de carácter fiscal o económico a la aplicación de esta ley se recojan y se busquen las fórmulas más adecuadas para que los derechos que aquí se quieren plantear queden perfectamente garantizados.

Por eso, en principio, rechazamos ese tipo de enmiendas. Pensamos que no es el momento oportuno para incorporar normativa tributaria, fondos de inversión o IRPF en esta ley. A pesar de que se ha comentado que la ley de presupuestos es revisada anualmente, por eso precisamente pensamos que, en aras a esa revisión, puede ser incorporada en el presupuesto cualquier modificación de estas características que se quiera llevar a cabo. Aceptamos la enmienda 237, del Grupo Popular, que hace referencia a que en los procedimientos arbitrales que traigan causa de contratos sometidos a régimen jurídico de la Ley de Arrendamientos Urbanos los árbitros deberán dictar un laudo en el término de tres meses, y la 275, del Grupo Parlamentario Socialista, que hace referencia a que se elabore un censo de arrendamientos urbanos y que a través del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y en el plazo de un año se haga un censo en el que se establezcan los datos significativos del arrendador, del arrendatario, de la renta del contrato, de la existencia o no de cláusula de revisión y de su duración. Pensamos que éste es un elemento de trabajo importante para tener en cuenta todas aquellas modificaciones que se quieran hacer, todas aquellas evaluaciones, todas aquellas enmiendas que se plantean de carácter fiscal, porque si no se dispone de este censo mal vamos a saber de qué dinero disponemos, qué tipo de ayudas hay que dar y entre quiénes se tienen que repartir. (Rumores.)

Respecto a las enmiendas 113, 137, 138 y 139, de Izquierda Unida, cuando se plantean determinadas enmiendas que tienen una incidencia económica muy notable...

El señor **PRESIDENTE**: Perdone, señor Morlán.

Ruego silencio a sus señorías. ¿Podrían cerrar la puerta, por favor?

El señor **MORLAN GRACIA**: Cuando se plantean determinadas enmiendas que tienen una incidencia económica tan notable, yo creo que se debería hacer un esfuerzo porque se atendiera un poco a la racionalidad de lo que puede suponer meter en una misma ley leyes que tienen tanta incidencia en el régimen fiscal de las viviendas, leyes que tienen tanta incidencia en las ayudas y subvenciones que va a tener que dar la Administración. Porque se está hablando de ayudas a los arrendatarios que están contempladas en el proyecto, y la verdad es que son cuantías importantes las que surgen de este proyecto de ley con arreglo a la admisión de ayudas —que luego explicará mi compañero el señor García-Arreciado— a los arrendatarios por aplicación de la disposición transitoria segunda. Si a esto añadimos también ayudas a los arrendadores, difícilmente podemos saber hasta dónde vamos a llegar. Yo creo que los recursos que tiene este país deben ser perfectamente estudiados antes de plasmar en una ley de estas características la obligación de acudir con ayudas a satisfacer necesidades que todavía no sabemos ni el número ni hasta cuándo vamos a estar un poco pendientes de cuál es el monto total de estas ayudas.

Señor Presidente, con esto acabo ya la exposición respecto a las disposiciones adicionales y será mi compañero el señor García-Arreciado quien hablará de las disposiciones transitorias, derogatoria y finales.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación tiene la palabra el señor García-Arreciado para el resto de los comentarios del Grupo Socialista.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Entramos en el régimen transitorio, que es sin duda la parte más conflictiva de esta ley y la que ha ocupado buena parte del tiempo de muchos portavoces a lo largo de los últimos meses. No es extraño que sea la parte más conflictiva porque así como no ha sido difícil encontrar fórmulas de gran consenso para el régimen sustantivo futuro de los alquileres que se suscriban a partir de la entrada en vigor de la ley, ahora estamos operando sobre derechos reconocidos por anteriores legislaciones y hemos de operar por la causa evidente de que todos participamos de la necesidad de reformar una legislación, la del año 1964, que debido a algunos excesos y a alguna ruptura de los equilibrios básicos entre las dos partes contratantes ha tenido como resultado una paralización del mercado de alquileres en nuestro país.

Quiero decir al principio de mi intervención que todos los grupos políticos han tenido conocimiento en tiempo real de las ofertas de transacción que se formulan hoy en esta Comisión a las disposiciones transitorias segunda y tercera. Al mismo tiempo que los textos iban saliendo de

las máquinas de escribir con las enmiendas presentadas han sido entregados a los portavoces de los grupos parlamentarios, porque comprendíamos la tremenda dificultad que podía suponer entrar hoy en un debate de textos que alteran sustancialmente, como algún portavoz ha dicho, los contenidos iniciales de este proyecto de ley.

Me voy a referir a las enmiendas a estas disposiciones transitorias, empezando por la primera. En ella rompemos el esquema del proyecto de ley presentando una enmienda transaccional a las números 365 y 366, del Grupo Catalán (Convergència i Unió) y a la número 17, del Grupo Mixto. Rompemos el esquema porque si el proyecto de ley encabezaba el título de esta disposición transitoria como «Contratos no sujetos a régimen de prórroga forzosa», para lo cual se tenía que referir a los contratos celebrados a partir del Decreto-ley 2/1985, el nuevo encabezamiento quedamos a esta disposición es más claro: «Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985», en el bien entendido de que los contratos celebrados con posterioridad a esa fecha —en que las partes hayan pactado libremente el mantenimiento de la prórroga forzosa—, como se deduce de la lectura del texto que se propone, continúan rigiéndose por el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. La enmienda lo es de transacción a la 365, del Grupo Catalán, por cuanto que ellos querían sustituir la referencia inicial al artículo 9.º en el texto de este proyecto por la referencia al artículo 10. Como era un caso claro de prórroga, por tácita reconducción, tenía sentido esa enmienda. En el nuevo texto, como nos referimos al plazo de cinco años y que al nuevo arrendamiento le son de aplicación todos los demás preceptos establecidos en esta ley para el régimen sustantivo, ya no tiene sentido mantener la referencia al artículo 9.º ni al artículo 10, con lo cual consideramos que se acepta el espíritu de la enmienda 365 y el tenor literal de la 366, que predica la supresión del tercer punto de la disposición transitoria primera del texto del proyecto; punto que ha desaparecido del texto que estamos comentando. La enmienda lo es también de transacción a la 17, del señor González Lizondo, por cuanto que en su enmienda también se refería a la fecha de 9 de mayo de 1985 como elemento de discriminación de las transitorias primera, segunda y tercera, en su caso. Por tanto, ése es el texto que ofertamos como transacción a las enmiendas de otros grupos que he mencionado.

En la disposición transitoria segunda se ofrecen enmiendas transaccionales, como consta en el encabezamiento del texto que proponemos, a muchas enmiendas de todos los grupos políticos que las han presentado a la citada disposición en los términos en que venía en el proyecto de ley. Doy por defendidas, como es lógico, las enmiendas del Grupo Parlamentario Socialista, desde la 277 a la 287, y paso a intentar explicar al resto de los grupos en qué medida muchas de sus enmiendas han sido recogidas en el texto que se ofrece hoy como transacción.

La primera enmienda es la 238, del Grupo Popular, que nos inducía a una mejor ordenación del texto de esta disposición que venía con una serie de guiones y de puntos que hacían difícil las remisiones a los preceptos concretos. Como pueden observar por la lectura del nuevo texto que

hoy se les ha entregado, han desaparecido todos los puntos y los guiones del texto inicial y han sido sustituidos por un nomenclátor que facilita la identificación exacta del precepto al que nos queramos referir. También la enmienda 239, del mismo grupo, está recogida en el texto por cuanto que aceptamos que la referencia al artículo 11.1, que ahora es el 13.1 por las enmiendas que hemos aprobado al régimen sustantivo de la ley, que hace referencia al artículo 15 —ha constado siempre en el texto del proyecto— y, como digo, lo ampliamos con la referencia al artículo 11.1, que es el único que a nuestro criterio tiene sentido mantener en el régimen transitorio. Excluimos la referencia al artículo 26 porque el derecho de tanteo que se ejercite por el citado artículo lo es sobre el precio de mercado, que es una situación más adversa para el inquilino que el derecho de tanteo ejercido conforme a la Ley de 1964, que lo era por otro concepto distinto al del precio de mercado.

La enmienda 242, del Grupo Popular, pretende la supresión de la regla 4.ª del apartado 10 del texto del proyecto. Se puede verificar que está suprimido en parte. Solamente se absorberán las elevaciones de renta, pero no las elevaciones en el pago de otras cantidades por servicios, etcétera, con lo cual se acepta lo sustantivo de la enmienda 242 defendida por el señor Ortiz.

En la defensa de la enmienda 243 ha hecho un largo exordio sobre la inconveniencia de limitar las actualizaciones de renta a los contratos anteriores al año 1964. La ha definido como la enmienda sustantiva de su Grupo a la disposición transitoria segunda. Debe estar en un error. La enmienda 243 lo único que dice es que, en cualquier caso, la renta mensual se incrementará hasta una cuantía mínima de 100 pesetas por metro cuadrado de la superficie útil de la vivienda. **(El señor Ortiz González: Tiene razón.)** Por tanto, no hay ninguna enmienda del Grupo Popular que pueda sostener su principal objeción a la disposición transitoria segunda. Estas son las únicas enmiendas que aceptamos a la disposición transitoria segunda.

Tengo que recordarle que la enmienda 246 es el texto literal del artículo 60 de la actual Ley de 1964, que queda en plena vigencia por cuanto que no es derogado y no procede, por tanto, recordar su continuidad porque lo es por propio oficio y ministerio de la ley.

Me voy a referir a la mayoría de las enmiendas del señor Recoder que han sido aceptadas en el texto que estamos discutiendo. En primer lugar, la 368 pretende una mejor referencia del proyecto al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 1964, que está incluido perfectamente en el nuevo texto de disposición transitoria segunda que ofertamos.

La enmienda 369 está también incluida en el texto del proyecto en su punto 1, que se refiere al reconocimiento del derecho de subrogación en favor de las parejas de hecho, con independencia de su inclinación sexual. Puede comprobar el señor Recoder que en el nuevo texto de la disposición transitoria segunda está recogido. También está recogida, de manera más suave que lo que él pide, la exigencia de convivencia de hijos y de ascendientes para poder subrogarse. El pedía diez hijos **(Risas.)** Perdón, diez años; pedir diez hijos para una subrogación en los tiempos

que corren sería realmente un esfuerzo inútil. Digo que pedía diez años de convivencia para los hijos y cinco para los ascendientes. Nosotros entendemos que los hijos deben tener menor requerimiento de convivencia que los ascendientes. Establecemos, por tanto, dos años de convivencia para los hijos y ampliamos de dos a tres el requerimiento de tres que se hacía para los ascendientes, con lo cual entendemos que damos satisfacción a la enmienda 369. **(Rumores.)**

La enmienda 370 tenía el mismo objetivo que la 369, referida a la segunda subrogación, y se recoge también la exigencia...

El señor **PRESIDENTE**: Perdón. Ruego silencio o, de lo contrario, vamos a terminar más tarde.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: ... en los mismos términos en que se recoge para la subrogación establecida en el punto 4 del texto que se ofrece. También recogemos la referencia al artículo 24.1 que formula Convergència i Unió en la enmienda 370.

También aceptamos la enmienda 371, de Convergència i Unió, que pretendía establecer el mismo orden de prelación en las subrogaciones del régimen transitorio que el establecido en el que era artículo 16 —ahora no sé cuál sería— del régimen sustantivo. Por tanto, opera el mismo esquema de prelación en las subrogaciones que el que hemos aprobado en el régimen sustantivo. Asimismo incorporamos que la subrogación no es renunciabile en beneficio de otras personas con menor derecho, que era también una pretensión de la enmienda 371, de Convergència i Unió.

Aunque no viene así recogido en el texto relativo a la disposición transitoria segunda, quiero anunciar que aceptamos la enmienda 372, de Convergència i Unió, que lo es ahora al apartado 8 del texto transaccional que ofertamos, de forma que quedará así: Durante los 10 años siguientes a la entrada en vigor de la ley, si la subrogación prevista en los apartados 4 y 5 anteriores se hubiere producido a favor de hijos mayores de 65 años o mayores de 60 años que hubieren sido objeto de jubilación anticipada... No consta así en el texto que se ha entregado a los grupos parlamentarios... **(El señor Recoder i Miralles: Yo creo que sí consta.)** No, consta «Durante los 15 años...».

El señor **PRESIDENTE**: Señor Recoder, no interrumpa.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: El apartado 8 del texto de la disposición transitoria segunda que ofrecemos como transacción debe decir «Durante los 10 años...», en lugar de «Durante los 15 años...», que dice por error. Por tanto, la enmienda 372 ha sido también aceptada, igual que la 373, que proponía una referencia más correcta a los apartados que eran 4 y 5 de la disposición transitoria segunda del texto del proyecto.

Aceptamos la enmienda 374, que pretende suprimir el párrafo «y hasta que se produzca la extinción del contrato». En el apartado 10 del texto transaccional que ofertamos a la disposición transitoria segunda y que ya se ha

entregado a la Mesa y a los portavoces, por error, se mantiene «y hasta que se produzca la extinción del contrato», pero nosotros aceptamos la enmienda 374. Por tanto, de lo que es apartado 10 del texto transaccional que ofertamos a la disposición transitoria segunda es preciso suprimir la expresión «y hasta que se produzca la extinción del contrato», lo cual significa la aceptación literal de la enmienda 374.

La enmienda 375 también ha sido introducida en parte en el texto al que estamos aludiendo. La referencia a que cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda ha sido incorporada, señor Recoder. No nos parece oportuno ese mismo supuesto de cuota no individualizada cuando exista división conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, porque ése es un supuesto imposible salvo incumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal, con lo cual los comuneros vendrán obligados a establecer ese prorrateo de cuotas al que les obliga la reiterada ley. Tampoco nos parece de recibo, porque parece mal augurio, la referencia al Impuesto sobre Bienes Inmuebles o al que le pudiera sustituir y que corresponda a ese inmueble. Es un impuesto recién establecido y no es presumible que en un plazo breve o ni siquiera mediano se pueda producir la sustitución de ese impuesto. La modificación relativa al supuesto de que, de no hallarse la finca dividida horizontalmente, las anualidades señaladas en este apartado sean establecidas en función de los que representen la mayoría de la superficie, está también recogida expresamente en el texto de disposición transitoria que ofrecemos. De la misma manera se encuentra recogida la inclusión del interés legal del dinero, así como la modificación del tope máximo de la cantidad repercutible en el inquilino, que pasa a ser no cinco veces la renta vigente, como estaba en el texto del proyecto, sino la renta vigente más las cantidades asimiladas a esa renta. Por tanto, la casi totalidad de la enmienda 375 está incluida. También está incluida la enmienda 377, defendida por el señor Recoder.

En cuanto a la enmienda 376 solamente recogemos la referencia al artículo 108 de la LAU actual y no nos parece oportuna la mención al artículo 112, como propone el señor Recoder. Tampoco estamos en disposición de aceptar la enmienda 378, fundamentalmente por la poca fiabilidad que los IPC tenían en España antes de los años 1960, porque un IPC en un mercado sin libertad de precios, con precios oficiales establecidos en el pan, en los transportes, en la electricidad, en la vivienda, etcétera, mal puede ser una referencia que podamos estimar en estos tiempos.

Aceptamos su enmienda 379, que era de supresión de parte de la regla 4.ª de lo que era el apartado 10 de la disposición transitoria segunda. En la enmienda 380 ustedes proponen que los contratos de arrendamiento queden extinguidos en un plazo de cinco años desde la fecha de requerimiento al arrendatario. El proyecto habla de diez años. Nosotros decimos diez porque esta fórmula debe ser atractiva para que el inquilino se acoja a ella. Diez años de congelación de renta con sólo los incrementos del IPC puede ser más atractivo para un arrendatario que el plazo de cinco años. Como lo que pretende este artículo es que la opción que se establece sea atractiva para el inquilino, con

objeto de que lo más rápidamente posible esa vivienda se incorpore al mercado libre, nos parece más adecuado un plazo generoso de diez años, en lugar de cinco. No obstante, en aras del acuerdo, en la transacción que ofrecemos de la disposición transitoria segunda se recoge un plazo de ocho años para el ejercicio de este derecho: no los diez que figuran en el proyecto ni los cinco que usted solicita, sino ocho años.

La enmienda 381 queda realmente superada por la nueva distinción que hacemos en función de los ingresos familiares y no se modifica, salvo en el punto 2.º en el que se establece que los rendimientos anuales son los que resulten del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, al tiempo en el que deba producirse la primera revisión de la renta.

La enmienda 382, que se refiere a aquellos supuestos en los que el inquilino opte por la congelación de la renta en todo caso se produce el incremento del IPC, está también recogida en el texto que se les ha ofertado.

La enmienda 383 es un modelo alternativo loable, pero rompe el modelo de actualización de renta en el que nos hemos manifestado sustancialmente conformes todos los grupos, que es el de recuperación del IPC no repercutido. Por último, se ha aceptado también la enmienda 384 que nos propone la supresión del apartado 11 de la disposición transitoria segunda del proyecto de ley.

La enmienda 385 contempla cuestiones fiscales. Con carácter general, hemos de manifestar que muchas de las cuestiones fiscales que se han planteado hoy aquí no nos parecen suenan mal y que comprometemos nuestro esfuerzo en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el próximo año para incluir algunas cuestiones, pero no nos parece que en una ley de alquileres tenga mucho sentido introducir modificaciones fiscales sustantivas como las que pretenden incorporar algunos grupos. La última enmienda de Convergència, la 386, referida a los supuestos de división de cosa común, también se encuentra recogida en el texto que hemos comentado.

Pasamos a las enmiendas defendidas por el señor Andréu, en nombre de su Grupo. Las enmiendas que consideramos aceptadas, de una u otra forma, en el texto tan comentado son las siguientes: la número 143, que es una referencia a las uniones de hecho, con independencia de su orientación sexual; y la 152, en la que se propone suprimir el apartado 7.º de la disposición transitoria segunda, es decir, el derecho de subrogación de los mayores de 65 años durante los 10 años siguientes. De alguna manera damos una cierta satisfacción a este Grupo al extender este derecho a los mayores de 60 años que hayan sido objeto de una jubilación anticipada. De igual manera, damos una cierta satisfacción al Grupo de Izquierda Unida en cuanto a las enmiendas 153 y 154, referidas al apartado 7.º de la disposición transitoria segunda.

La enmienda 160, como han indicado, se encuentra recogida en el nuevo texto que estamos comentando por cuanto que se ofrecen ayudas a los arrendatarios con ingresos inferiores a 1,5 veces inferiores al salario mínimo interprofesional, y se establece como norma que, en ningún caso, el esfuerzo de pago de renta sea superior al 20



por ciento de los ingresos de ese ciudadano, que es lo que pide el señor Andréu.

La enmienda 161 se encuentra recogida en el texto y aceptada en los términos indicados por el señor Andréu. La 163 está, en parte, recogida, porque la inicial actualización en un proceso de 10 años se sustituye, no por 20, como pide el señor Andréu en su enmienda 163, pero sí por 15 años en todos los tramos de renta de ingresos inferiores a 3,5 del salario mínimo interprofesional. Por tanto, también se encuentra, de alguna manera, aceptada la enmienda 164 de Izquierda Unida, que, por otra parte, ha sido retirada, igual que la 165, a la que no me refiero.

En cuanto al Grupo Parlamentario Vasco, la enmienda 34 ha sido aceptada en cuanto a la exigencia de tres años de convivencia para los ascendientes y dos para los hijos. Consecuentemente con esto, su enmienda número 35 también ha sido incluida en la disposición que estamos comentando.

La enmienda 33, que nos propone un sistema alternativo de actualización de renta, la valoramos en lo que supone de esfuerzo de aproximación para encontrar fórmulas que desbloqueen el conflicto inicial que había con la actualización de rentas, pero supone un procedimiento tan distinto al establecido en la enmienda que hemos presentado como transacción que es imposible hacer un esfuerzo en cuanto a esta enmienda número 33.

De la enmienda 36 aceptamos el primer párrafo, que es lo sustancial, establecer un sistema de prelación en las subrogaciones cuando hubiese varios candidatos a ella. Nos proponen los del apartado 4.º y nosotros hacemos la referencia a lo que era artículo 16, pero entiendo que está aceptado sustancialmente. En cuanto a lo que nos proponen en el párrafo 2.º, nos informan de que lo que solicitan es textualmente lo que figura en la Ley de 1964. Por tanto, no tienen ningún sentido explicitarlo.

No podemos aceptar la supresión que nos proponen en la enmienda 39 por estar fuera de los criterios que hemos venido manejando a lo largo de estos tiempos, pero sí aceptamos íntegramente su enmienda número 40, que consta en los términos literales en que está redactada en el texto de la disposición transitoria segunda que hemos ofrecido.

La enmienda 41, que era de supresión de la regla tercera de lo que era el apartado 10 de la disposición transitoria segunda, también está incluida; por tanto, la consideramos aceptada, así como se ha aceptado el contenido de su enmienda número 38, ya que la supresión que propone la enmienda número 38 está ya recogida en la transaccional a la que venimos haciendo continuas referencias.

Del Grupo Mixto, la enmienda número 18, del señor González Lizondo, está incluida en el texto, así como las enmiendas 83, 86 y 88, de la señora Rahola. Con esto termino con la disposición transitoria segunda.

Lamento no poder ser más breve.

El señor **PRESIDENTE**: No es cuestión de brevedad, sino tal vez de rapidez.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Aunque he dicho que había terminado quiero hacer algu-

nas observaciones a la disposición transitoria segunda, con objeto de que el señor letrado tome nota de algunas modificaciones que hay que introducir. En el apartado 10.1 del texto ofertado como enmienda transaccional a la disposición transitoria segunda se hace referencia a la capitalización de la renta pagada. Debe figurar «devengada», porque, si no es así, en el supuesto de que no se pague la renta no hay soporte para efectuar el cálculo de esa capitalización. En ese mismo párrafo se hace referencia a la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, que debe terminar ahí. Es Ley del Impuesto sobre el Patrimonio y hay que suprimir «de las personas físicas». Son dos errores técnicos que solicito que sean corregidos.

A la disposición transitoria tercera también se ofrecen transacciones con todas las enmiendas a las que se hace referencia en el encabezamiento de la enmienda. Como las razones y los argumentos de la aceptación de esas enmiendas, que se refieren a aspectos muy similares a los esgrimidos para la disposición transitoria segunda se pueden repetir en la disposición transitoria tercera, el coste de la brevedad de este portavoz, que termina en este momento su intervención referida a esta disposición transitoria tercera, únicamente exige que los portavoces lean con detenimiento el texto de esta disposición transitoria tercera para identificar los supuestos de aproximación que se producen entre sus enmiendas y el que ofertamos como texto transaccional.

El señor **PRESIDENTE**: Señor García-Arreciado, permítame que le diga que los consejos a los portavoces a veces les interesan y a veces, no; ellos son tan Diputados como cualquiera y no les tiene usted que decir de qué forma tienen que enjuiciar ninguna proposición transaccional.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Permítame decir, señor Presidente, que las observaciones que yo quiera hacer al resto de los portavoces son de mi exclusiva incumbencia y son ellos los que deben de aceptar o no la observación formulada en aras exclusivamente de la brevedad de mi intervención.

El señor **PRESIDENTE**: El Presidente lo ha considerado en sentido contrario.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Entramos en la disposición transitoria cuarta.

El señor **PRESIDENTE**: Anticipo que, cuando termine el señor García-Arreciado y haya una segunda vuelta, habrá que parar un cuarto de hora la sesión para que el señor letrado pueda ejercer el control de las votaciones de las distintas enmiendas con los diferentes portavoces de los grupos parlamentarios.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Como el contenido de lo que es disposición transitoria cuarta del texto se ha incorporado a la transacción ofrecida a la disposición transitoria segunda ofrecemos una en-



mienda, la 295 del Grupo Parlamentario Socialista, que es de creación de una nueva disposición transitoria pero que sería en este caso la cuarta para ocupar el lugar de la que no existe ya porque ha sido incorporada a la disposición transitoria segunda. Aceptamos la enmienda 397 de Convergència i Unió a la disposición transitoria cuarta pero, como decía anteriormente, está ya incorporada al texto transaccional de la disposición transitoria segunda.

La disposición transitoria quinta tiene nuestra enmienda 296, no aceptando ninguna de las enmiendas ofertadas por el resto de los grupos, y ya hasta el final del texto del proyecto no estamos en condiciones de aceptar ninguna enmienda. Solamente quería indicar al señor Recoder que su enmienda 402, que da al Gobierno el plazo de un mes para publicar en el «Boletín Oficial del Estado» la relación de los índices de precios al consumo, le ruego que la retire porque ya, en función de la disposición transitoria segunda nueva que ofrecemos, eso vendrá como anexo al proyecto de ley; anexo que solamente será posible introducir en el Senado para incluir los índices del IPC hasta el momento más próximo a la entrada en vigor de la ley.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, damos un segundo turno de réplica, empezando por el señor Olabarriá, en nombre del Grupo Vasco (PNV).

El señor **OLABARRIA MUÑOZ**: No va a ser de réplica, señor Presidente, sino para retirar una serie de enmiendas, en virtud de las transacciones ofrecidas por el Grupo Socialista, que son las número 34, 35, 36, 38, 40 y 41.

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

El señor **RECORDER MIRALLES**: En primer lugar, respecto de la transaccional a nuestra enmienda 360 a la disposición adicional quinta, anuncio la retirada de la misma en beneficio de la transaccional.

Pasando a la disposición transitoria primera, retiro la enmienda 366 para posibilitar la votación de la transaccional, pero mantengo la 365 a la que también se refería esta disposición transaccional.

En cuanto a la disposición transitoria segunda, me permitirá señor Presidente, que, antes de manifestar las enmiendas que retira nuestro Grupo Parlamentario, pueda hacer unas consideraciones. Se trata de una enmienda transaccional que, si no me equivoco, ocupa 11 páginas, y es transaccional con cerca de 40 enmiendas, por lo cual es un poco difícil decir qué enmiendas se retiran y cuáles no.

A mí, me ha sorprendido de la intervención de los portavoces del Grupo Parlamentario Popular y del Grupo Parlamentario Socialista que no sea posible aprobar una enmienda con el acuerdo de estos dos grupos parlamentarios y que el argumento sea de tipo fiscal. A mí me parece —vaya mi intervención con la voluntad de acercar las posiciones de ambos grupos parlamentarios— que existe la voluntad, tanto por parte del Grupo Socialista como del Grupo Popular, de proceder a una actualización en aque-

llos contratos que así lo merecen —no vayamos a más definiciones— por el hecho de tener unas rentas absolutamente fuera del mercado, y que la principal discrepancia venía motivada por el coste que esa actualización pudiera tener para las arcas del Estado, ya sea por la vía de las subvención, ya sea por la vía del coste fiscal.

A partir de ahí, si la grave discrepancia es ésa, un punto de encuentro debe existir. Incluso se podría ir más allá de la transacción que propone el Grupo Socialista de referirse exclusivamente a los contratos anteriores a 1964. En ese sentido, simplemente quiero apuntar dos posibilidades. La primera es que el proyecto de ley, tal como nos fue entregado, sí que preveía una actualización que no tenía coste fiscal para contratos posteriores al año 1964, es decir, la aprobación del texto refundido. La segunda posibilidad sería la de posibilitar la actualización al menos de aquellos contratos posteriores al texto refundido del año 1964 en los cuales no existiera la cláusula válida de actualización, que posibilitaba el mismo texto refundido pero que en algunos casos, quizá porque la práctica anterior no era ésta, no se incluyó esa cláusula de actualización, con lo cual es en los contratos posteriores al texto refundido de 1964, repito, donde es más grave la situación de desfase con referencia al mercado.

En cualquier caso, me ha parecido —repito, y con esto termino esta apreciación— que existe posibilidad de que haya un acuerdo y sería lamentable que no se pudiera llegar a un acuerdo de este tipo. Si el problema es el del coste fiscal, como se decía el otro día en la Ponencia, alguien lo va a tener que pagar: son las arcas del Estado, evidentemente, y el Ministro de Economía y Hacienda de este país será algún día del Partido Popular, supongo (lo tienen que decidir los ciudadanos), y en la actualidad es del Partido Socialista. Difícilmente va a ser un representante de Convergència i Unió (**rumores**), no estamos en disposición de que así sea y difícilmente, como digo, va a ser así. Lo digo porque el hipotético coste que pueda tener para las arcas del Estado una medida de este tipo va a tener que ser asumido por un Gobierno de un color o de otro. Repito y termino que pueden llegar a un punto de entendimiento.

Entrando ya directamente en la transaccional que nos propone el Grupo Socialista, entendemos que incorpora muchas de las enmiendas que plantea nuestro Grupo Parlamentario. Concretamente le diría que hasta su regla 11.<sup>a</sup> nuestro Grupo no tiene, en principio, una discrepancia grave, salvo lo manifestado con anterioridad. Señalo la voluntad de este Grupo Parlamentario de poder avanzar más en la actualización de lo que se refiere a la propia transacción. En cambio, quiero manifestar, dentro de la regla 11.<sup>a</sup>, en el apartado 7, nuestra objeción a la propuesta de actualización que se realiza para las rentas inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, objeción que no es nueva en tanto en cuanto la manifesté en su momento en Ponencia. Nuestra objeción se traslada también a la regla 8.<sup>a</sup> de esta misma propuesta transaccional. Estas serían las dos objeciones que nuestro Grupo Parlamentario tiene a esta disposición transitoria segunda en cuanto a la transaccional que ofrece el Grupo Socialista, y en el resto, con las

salvedades que hemos hecho, estaríamos dispuestos a facilitar su tramitación.

Respecto a la enmienda transaccional siguiente a la disposición transitoria tercera, tenemos más objeciones puesto que ya he manifestado en mi primera intervención que el Grupo Parlamentario Catalán tiene una discrepancia de fondo con el proyecto de ley del Gobierno respecto a la posición de los Grupos Socialista y Popular, tal como ha sido defendida por el señor Ortiz. Nuestro Grupo Parlamentario reitera su voluntad de proceder a la actualización de las rentas de los locales de negocio, salvaguardando el régimen vigente en el actual texto refundido, del año 1964, en cuanto a la prórroga forzosa de los contratos de locales de negocio.

Sin embargo, debo reconocer que la propuesta que efectúa el Grupo Socialista supone una mejora, no excesiva en opinión de nuestro Grupo Parlamentario, en cuanto al régimen que incorpora el proyecto de ley. En cualquier caso, nos reservamos nuestra decisión final al respecto, al momento posterior a los 15 minutos que el señor Presidente, generosamente, ha anunciado que nos va a conceder para que podamos ordenar las enmiendas y las ideas. Para terminar, la enmienda transaccional con la 402, tal como ha sido solicitada por el portavoz socialista, se incluye dentro de la propuesta de la disposición transitoria segunda, y, por tanto, en este momento queda retirada por nuestro Grupo Parlamentario la enmienda en cuestión.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación y en nombre del Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Ortiz.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Tan sólo quiero hacer dos o tres precisiones a lo que ha dicho el portavoz socialista, así como a algunas de las afirmaciones del portavoz del Grupo Catalán, y después repetiré la valoración que nos merece la oferta de enmiendas transaccionales.

Efectivamente, los grupos parlamentarios —el mío entre otros— han tenido conocimiento de cada nuevo texto de enmienda transaccional respecto a las disposiciones transitorias segunda y tercera. Pero conocimiento en ningún caso quiere decir aceptación. Mi Grupo jamás ha aceptado el principio que preside, en el texto de las enmiendas transaccionales, la no actualización de las rentas referidas a los contratados posteriores a 1965 y anteriores a 1985, tanto en arrendamiento de vivienda como en arrendamiento de local de negocio.

La segunda precisión es que, efectivamente, nuestra enmienda básica no es la 242 ni la 243 —ha sido un simple «lapsus linguae» no un lapsus mental—, sino la 245. Ha quedado claro en la exposición que era la 245. He dado una explicación suficientemente larga de que existe la vía del crédito fiscal, la vía de la subvención y que nosotros hemos preferido la vía del crédito fiscal, etcétera, como para que la suprema sabiduría del señor García-Arreciado en enmiendas de este texto hubiera podido salvar el «lapsus linguae» muy fácilmente.

La tercera precisión es que no es fiscal el motivo, al menos en el primer plano, por el cual nosotros no podemos

aceptar la transacción que se nos ofrece. Será fiscal en segundo, tercero, cuarto o quinto plano. Lo que nos impide aceptar las enmiendas transaccionales a las disposiciones transitorias segunda y tercera es —repito, por enésima vez— la no actualización de las rentas comprendidas entre los años 1965 y 1985.

Muy brevemente, señor Presidente, respecto a las disposiciones transitorias, señalaré que, cuando llegue el momento, pediremos votación separada de los distintos apartados de estas enormes disposiciones transitorias, según el texto de la enmienda transaccional, y ya anuncio que en la disposición transitoria segunda, relativa a la vivienda, votaríamos a favor de todo el texto salvo el apartado 11, que es aquél en el que se recogen las reglas por las que no se actualizarían más rentas que las anteriores a 1965. Asimismo, en la disposición transitoria tercera —repito, según la enmienda transaccional— votaríamos a favor de todo el texto con excepción de los apartados 3 y 6, en los que se recoge respectivamente la prórroga indefinida y vitalicia de los contratos de arrendamiento en favor de las personas físicas, mientras que en el 6 sólo se actualizan las rentas anteriores a 1965, de acuerdo con lo que hemos dicho antes.

Anunciamos nuestro voto positivo a la disposición transitoria cuarta y nuestro voto negativo a la disposición transitoria quinta. He omitido, por decirlo todo, nuestro voto afirmativo a la disposición transitoria primera, tal y como ha quedado redactada en la transacción. Creo que queda diáfano que las discrepancias fundamentales son dos: la primera, que no podemos aceptar la no actualización de las rentas salvo a partir de la entrada en vigor de la ley, en la forma en que figura en la enmienda transaccional, y la segunda, que no podemos aceptar la conversión del arrendamiento de local de negocio en favor de personas físicas de contrato de arrendamiento en censo enfiteutico.

El señor **PRESIDENTE**: El señor García-Arreciado tiene la palabra.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Voy a ser muy breve.

Señor Ortiz, entiendo cuál es la objeción básica de su Grupo a la disposición transitoria segunda. Tampoco se fundamenta en su enmienda 245, que lo único que hace es hablar de los gastos deducibles en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, pero que no pone en cuestión la actualización de renta anterior o posterior a 1965. **(El señor Ortiz González: Por la sencilla razón de que la transaccional es posterior.)** En relación con eso y con la intervención del señor Recoder, quiero decir que en los últimos días hemos tenido una actividad frenética, interna, en el intento de encontrar una fórmula de actualización que nos permita cerrar un acuerdo más amplio que el que se vislumbra hoy aquí. Entenderán SS. SS. que no es posible alcanzar ese acuerdo antes del Pleno del jueves, pero que vamos a tener suficiente tiempo durante el trámite en el Senado, y seguimos ofreciendo ese esfuerzo de colaboración para intentar llegar a un

acuerdo que, en principio, no excluye ninguna perspectiva, que lo que el proyecto establece como subvenciones a los inquilinos se pudiera establecer como coste fiscal de deducción al arrendador y que no excluye la posibilidad de actualizar todas las rentas. Estamos estudiando esos supuestos.

Sabe el señor Ortiz, por los datos que maneja —que son, insisto, exactamente los mismos que yo utilizo—, que los escenarios presupuestarios son terroríficos en algunos supuestos y que, por tanto, es preciso tener un especial cuidado en qué rentas se actualizan desde el momento en que aparecen en el escenario de la ley subvenciones al arrendador o al inquilino. Cuando en el proyecto de ley no había ninguna subvención, daba igual qué tipos de renta se actualizasen, porque no suponían coste alguno para los Presupuestos Generales del Estado, es decir, para los ciudadanos. En el momento en que aparece la posibilidad de gasto fiscal o de coste fiscal, hay que andar con gran prudencia para ver los compromisos económicos, que en los próximos cinco años serían muy pequeños, pero que a partir del 2000 hay algunos supuestos que llevarían a un gasto consolidado de 230.000 millones de pesetas en el año 2007. En algunos supuestos se llega a esas cantidades. Por tanto, reitero el esfuerzo que vamos a seguir haciendo para intentar encontrar un acuerdo más amplio en un trámite que ya, por desgracia, no puede ser en esta Cámara a pesar del esfuerzo que todos, todos, y no excluyo a nadie, hemos puesto para intentar confluir en ese punto de encuentro.

El señor **PRESIDENTE**: Interrumpimos la sesión durante quince minutos. Ruego a los portavoces se pongan en contacto con el Letrado para ordenar debidamente la votación.

#### Se reanuda la sesión.

El señor **PRESIDENTE**: Ruego a los señores Diputados que se sienten otra vez, que vamos a iniciar la reunión con la votación de todas las disposiciones que quedan pendientes. **(Pausa.—El señor García-Arreciado Batanero pide la palabra.)**

Tiene la palabra el señor García-Arreciado.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Simplemente quiero plantear una cuestión técnica.

Como hemos aprobado varias enmiendas referidas a artículos bis —artículo 34 bis, 36 bis, etcétera— y algunos artículos que contienen referencias al texto del proyecto que pueden haber quedado sustanciadas, yo propondría que la Comisión facultase al letrado para que esas dificultades técnicas las solventase de oficio, dándolas nueva numeración y corrigiendo las referencias que sean erróneas con el nuevo texto del proyecto.

El señor **PRESIDENTE**: De hecho, el trabajo del letrado ha sido precisamente tener en cuenta todas las peculiaridades de apartados o de artículos bis. Eso quiere decir

que la redacción final, una vez aprobado, va a tener un tipo de estructura organizativa distinto al que tiene en estos momentos.

Gracias a todos por su presencia aquí todavía. Tengo que comunicar que el señor González Lizondo manifestó su voluntad de retirar las enmiendas números 17 y 18 por aceptación de las transaccionales presentadas por el Grupo Socialista y retirar también la enmienda número 83, de la señora Rahola, del Grupo Mixto, por idéntico motivo.

Procedemos a votar las enmiendas del Grupo Mixto, señor González Lizondo, números 14 y 15. **(El señor Gómez Darmendrail pide la palabra.)**

Hemos solicitado, y por eso se ha tardado bastante, que todos los portavoces aportaran su deseo de separación de...

El señor **GOMEZ DARMENDRAIL**: Señor Presidente, esas dos enmiendas tienen signo distinto.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Ha sido un despiste del letrado.

El señor **PRESIDENTE**: Se vota la enmienda número 14, del Grupo Mixto.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

Votamos a continuación la enmienda número 15, del Grupo Mixto.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

Pasamos a votar las enmiendas de la señora Rahola, del Grupo Mixto, excepto las números 51 y 83, que han sido retiradas.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos en contra, 20; abstenciones, 16.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Pasamos a continuación a votar las enmiendas del Grupo Catalán (Convergència i Unió). En primer lugar, las enmiendas números 297, 376, 381, 387, 399 y 401.

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

El señor **PRESIDENTE**: Este resultado significa que aplicaremos el Reglamento. Ante esta situación, el artículo 88 del Reglamento señala que se puede aplicar el criterio del voto ponderado; hay que sacar la ponderación de los votos. **(Pausa.)**

Finalmente, queda aprobado el grupo de enmiendas que hemos citado anteriormente, por la ponderación, que sale 163 a favor; 159 en contra.

Pasamos a continuación a votar el grupo de enmiendas del Grupo Catalán (Convergència i Unió) 389, 380, 390...

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: La número 380 está retirada.

El señor **PRESIDENTE**: Efectivamente. Gracias. Votamos las enmiendas 389, 390, 392, 398 y 403.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Seguimos con otro bloque de enmiendas del Grupo Catalán (Convergència i Unió), las números 378, 383, 388, 394, 396 y 400.

El señor **ANDREU ANDREU**: Perdón, Presidente, no puede ser porque la enmienda 378 iba en un bloque, que he planteado al Secretario, y no coincide con ninguna de las que usted ha expuesto en su presentación.

El señor **PRESIDENTE**: Efectivamente, está por separado en la página siguiente. Lo vemos ahora. Gracias.

Sometemos a votación las enmiendas números 383, 388, 394, 396 y 400.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, cuatro; en contra, 17; abstenciones, 15.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. Votamos la enmienda 356.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 21; en contra, 13; abstenciones, dos.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.

De nuevo otro bloque de enmiendas, 361 y 365, del Grupo Catalán (Convergència i Unió).

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: ¿Está retirada la 365?

El señor **PRESIDENTE**: No está retirada.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Entonces, señor Presidente, votación separada.

El señor **PRESIDENTE**: Votamos la enmienda 361.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada. Pasamos a votar la enmienda 365.

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

El señor **PRESIDENTE**: Se repite la misma situación que en un anterior grupo de enmiendas y, por tanto, el resultado es el mismo. Es decir, aprobada la enmienda 365. Pasamos a votar la enmienda 367.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 17; en contra, 19.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada. Enmienda 358.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

Votamos las enmiendas 362 y 364, del Grupo Catalán (Convergència i Unió).

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 16; en contra, 19; abstenciones, una.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. Votamos la enmienda 385, del mismo grupo.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 16; en contra, 19; abstenciones, una.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Seguimos votando enmiendas del Grupo Catalán (Convergència i Unió). Enmienda 378.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, tres; en contra, 19; abstenciones, 14.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. Votamos las enmiendas 352 y 353.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. Votamos la enmienda 357.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada. Votamos la enmienda 376.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 16; en contra, 19; abstenciones, una.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada. Votamos la enmienda 363.

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

El señor **PRESIDENTE**: Por la misma razón que antes, queda aprobada la enmienda 363.

Seguimos con enmiendas del Grupo Catalán (Convergència i Unió); enmiendas 350, 351, 354 y 355.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. Votamos las enmiendas 359 y 361.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. Votamos la enmienda 349.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. Resto de enmiendas del Grupo Catalán (Convergència i Unió).

El señor **ANDREU ANDREU**: Señor Presidente, ¿la 393 ha sido votada?

El señor **RECODER I MIRALLES**: Ha sido retirada.

El señor **PRESIDENTE**: Efectivamente, ha sido retirada.

Votamos el resto de las enmiendas del Grupo Catalán.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, cuatro; en contra, 17; abstenciones, 15.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. (El señor Olabarría Muñoz pide la palabra.) Señor Olabarría.

El señor **OLABARRIA MUÑOZ**: Señor Presidente, para comunicarle un error de mi grupo parlamentario, cometido por mi persona. En la votación de la enmienda 360, inconscientemente, me he abstenido. El sentido de mi voto era favorable a la enmienda 360.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Esa enmienda está retirada por una transaccional nuestra.

El señor **PRESIDENTE**: La enmienda 360 está retirada porque hay una transaccional del Grupo Socialista. (Rumores.) Bueno, a estas horas de la noche, es normal esto.

Empezamos a votar ahora las enmiendas del Grupo de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya. En primer lugar, la número 140.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, dos; en contra, 33; abstenciones, una.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

Enmiendas números 136, 114 y 113, del Grupo Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Votamos ahora el bloque de enmiendas formado por los números 156, 162, 168 y 178.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Votamos a continuación un bloque importante, por el número de enmiendas. Son las números 141, 142, 144, 146, 147, 145, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 166, 167, 169, 170, 172, 175, 176, 177, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186 y 187. Se ha quedado descansado el letrado ¿verdad? (Rumores.) Sometemos a votación este bloque importantísimo, que simplifica el resto.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, dos; en contra, 33; abstenciones, una.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Enmiendas números 173 y 178, del Grupo Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Vamos a someter a votación ahora la última enmienda del Grupo Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, enmienda individual, número 138.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

Votamos a continuación las enmiendas 137 y 139, del mismo grupo.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Votamos las restantes enmiendas del Grupo Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Pasamos a votar la enmienda número 50 del señor Albigur y del Grupo Vasco.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.  
Votamos la enmienda número 31 del mismo grupo.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, uno; en contra, 19; abstenciones, 16.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.  
Votamos las restantes enmiendas del Grupo Vasco y del señor Albistur.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: En mi papel figuran enmiendas de signo muy distinto, no puede ser.

El señor **PRESIDENTE**: Dígame cada una de las enmiendas y las sometemos a votación.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Las enmiendas 46 y 49 por un lado, y el resto por otro.

El señor **PRESIDENTE**: De acuerdo.  
Procedemos a votar las enmiendas 46 y 49, del Grupo Vasco.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 14; en contra, 22.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.  
Votamos las restantes enmiendas del Grupo Vasco.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.  
Pasamos a votar las enmiendas del Grupo Popular. En primer lugar votamos la enmienda 237.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 31; abstenciones, cinco.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Votamos la enmienda 232, del Grupo Popular.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 13; en contra, 17; abstenciones, seis.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.  
Votamos las restantes enmiendas del Grupo Popular.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 13; en contra, 20; abstenciones, tres.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.  
A continuación pasamos a votar las enmiendas del Grupo Socialista.  
Votamos las enmiendas 272 y 275.

**Efectuada la votación dijo:**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas por unanimidad.  
Votamos la enmienda 273, del Grupo Socialista.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 30; abstenciones, seis.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Votamos la enmienda 274, del Grupo Socialista.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Enmiendas números 276 a 295, ambas inclusive, del Grupo Socialista, salvo las retiradas por aceptación de las transaccionales.

El señor **ANDREU ANDREU**: Tengo presentado que la 276 se vote aparte.

El señor **PRESIDENTE**: Está retirada, por aceptación de la transaccional, por el propio grupo.  
Votamos, repito, las enmiendas 276 a 295, salvo las retiradas por aceptación transaccional.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.  
Votamos a continuación la enmienda 296, del Grupo Socialista.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 17; en contra, 13; abstenciones, seis.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Restantes enmiendas del Grupo Socialista.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 17; abstenciones, 19.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.  
Iniciamos la votación de las enmiendas transaccionales, del Grupo Socialista, referentes a la disposición adicional quinta.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 21; en contra, 13; abstenciones, dos.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.  
Votamos las enmiendas transaccionales, del Grupo Socialista, referidas a la disposición transitoria primera.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

Votamos ahora la enmienda transaccional, del Grupo Socialista, a la disposición transitoria segunda, apartados 2, 7, 9, 10.3.<sup>a</sup>, 10.1.<sup>a</sup>, 10.3.2.<sup>a</sup> y 10.4.

El señor **ANDREU ANDREU**: Señor Presidente, quiero entender que es 10.3.1.<sup>a</sup> y 10.3.2.<sup>a</sup> Pregunto, señor Presidente.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene razón. Efectivamente son 10.3.1.<sup>a</sup> y 10.3.2.<sup>a</sup>

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

Seguimos con las enmiendas del Grupo Socialista referidas a la disposición transitoria segunda, apartados 3, 4, 5, 10.2, 10.3.5.<sup>a</sup>), y 12.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 33; en contra, dos; abstenciones, una.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

Votamos las enmiendas transaccionales del Grupo Socialista referidas a la disposición transitoria segunda, apartados 1, 6, 8, 10.1, 10.3.3.<sup>a</sup>), 10.3.4.<sup>a</sup>), 10.5, 13 y 14.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

Votamos las enmiendas transaccionales del Grupo Socialista referidas a la disposición transitoria segunda, apartados 11.5.<sup>a</sup>), 11.6.<sup>a</sup>), 11.9.<sup>a</sup>), 11.10.<sup>a</sup>) y 11.11.<sup>a</sup>).

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 30; en contra, 13; abstenciones, tres.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

Enmienda transaccional del Grupo Socialista referida a la disposición transitoria segunda, apartado 13.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

Igualmente sobre la disposición transitoria segunda, apartados 11.1.<sup>a</sup>), 11.2.<sup>a</sup>), 11.3.<sup>a</sup>), 11.4.<sup>a</sup>), 11.7.<sup>a</sup>) y 11.8.<sup>a</sup>). (El señor Recoder i Miralles pide la palabra.)

Señor Recoder.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Nuestro Grupo Parlamentario ha solicitado la votación separada de las reglas séptima y octava de este apartado 11.

El señor **PRESIDENTE**: Iniciamos, pues, la votación de la disposición transitoria segunda, apartados 11.1.<sup>a</sup>), 11.2.<sup>a</sup>), 11.3.<sup>a</sup>) y 11.4.<sup>a</sup>).

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 22; en contra, 13; abstenciones, una.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.

Enmienda transaccional del Grupo Socialista referida a la disposición transitoria segunda, apartados 11.7.<sup>a</sup>) y 11.8.<sup>a</sup>).

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 19; en contra, 16; abstenciones, una.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.

Enmiendas transaccionales referidas al resto de la disposición transitoria segunda.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 20; abstenciones, 16.**

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

Pasamos a votar la enmienda transaccional del Grupo Socialista referida a la disposición transitoria tercera, apartados 3 y 6. (El señor Andreu Andreu pide la palabra.)

El señor **ANDREU ANDREU**: Señor Presidente, creo haber presentado en documento que solicitamos votación del apartado 3 en bloque diferente al apartado 6.

(El señor Recoder i Miralles pide la palabra.)

El señor **PRESIDENTE**: Señor Recoder.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Nuestro Grupo ha solicitado exactamente lo mismo que el Grupo de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

El señor **PRESIDENTE**: Repito, enmienda transaccional del Grupo Socialista referida a la disposición transitoria tercera, apartado 3.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 19; en contra, 16; abstenciones, una.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.

Enmienda transaccional del Grupo Socialista a la disposición transitoria tercera, apartados 1 y 11.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.

Enmienda transaccional del Grupo Socialista a la disposición transitoria tercera, apartados 6.2.<sup>a</sup> y 6.3.<sup>a</sup>

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 17; en contra, 15; abstenciones, cuatro.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.

Enmienda transaccional del Grupo Socialista al resto del apartado 6 de la disposición transitoria tercera.



**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 17; en contra, 13; abstenciones, seis.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Enmienda transaccional del Grupo Socialista a la disposición transitoria tercera, apartado 8.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Enmienda transaccional del Grupo Socialista al resto de esta disposición transitoria tercera.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 30; abstenciones, seis.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Pasamos a votar la enmienda transaccional del Grupo Socialista referente a la disposición final tercera.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 21; abstenciones, 15.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Vamos a votar el dictamen de las disposiciones adicionales primera, segunda y cuarta.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobado el dictamen.  
Votamos el dictamen de la disposición adicional tercera.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 20; en contra, 13; abstenciones, tres.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.  
Dictamen de la disposición transitoria cuarta.

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada.

Dictamen sobre la disposición transitoria quinta.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 21; en contra, 13; abstenciones, dos.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobado.  
Resto del dictamen.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 19; abstenciones, 17.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobado. (Varios señores Diputados abandonan la sala.)

Un momento, un momento, que acabamos dentro del día de hoy todavía; no son las doce.

Exposición de motivos. Enmiendas 404 a 406, del Grupo de Coalición Canaria.

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

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.  
Enmienda número 297, del Grupo Catalán (Convergència i Unió).

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

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.  
Dictamen final de la exposición de motivos.

**Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 17; abstenciones, 18.**

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobado.  
Recuerdo que el plazo de presentación de enmiendas al Pleno termina mañana a las doce, al igual que los votos particulares.

Se levanta la sesión.

Eran las once horas cincuenta y cinco minutos de la noche.