



BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

V LEGISLATURA

Serie II:
PROYECTOS DE LEY

23 de septiembre de 1994

Núm. 44 (e)
(Cong. Diputados, Serie A, núm. 54
Núm. exp. 121/000041)

PROYECTO DE LEY

621/000044 De arrendamientos urbanos.

ENMIENDAS

621/000044

PRESIDENCIA DEL SENADO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 191 del Reglamento del Senado, se ordena la publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES de las **enmiendas** presentadas al proyecto de Ley de arrendamientos urbanos.

Palacio del Senado, 20 de septiembre de 1994.—El Presidente del Senado, **Juan José Laborda Martín**.—El Secretario primero del Senado, **Manuel Ángel Aguilar Belda**.

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el Reglamento del Senado, formula 26 enmiendas al proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

Palacio del Senado, 19 de septiembre de 1994.—El Portavoz, **Ricardo Sanz Cebrián**.

ENMIENDA NÚM. 1

Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 8.2** párrafo primero.

ENMIENDA

De modificación.

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 2
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 9.3 (nuevo)**.

ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un nuevo apartado con el siguiente texto:

«3. La duración del arrendamiento podrá ser inferior a 4 años en los supuestos en que el arrendatario necesite la vivienda por tiempo inferior a dicho plazo o el arrendador demuestre fehacientemente necesitar habilitarla personalmente.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 3
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 9, apartado tres**.

ENMIENDA

De adición.

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

JUSTIFICACIÓN

Falicitarse la salida al mercado de muchas viviendas, en beneficio de una mayor oferta y en coherencia con

la Exposición de Motivos del proyecto de Ley apartado 1, párrafo 10, toda vez que un elevado número de propietarios pueden no tener ahora necesidad de la vivienda pero si tienen previsto destinarlas a uso propio o de familiares antes de cuatro años se verán abligados, si no se adiciona el apartado propuesto, a mantener esos pisos vacíos, ocupación arrendaticia.

ENMIENDA NÚM. 4
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 10**.

ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 5
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 32.1**.

ENMIENDA

De sustitución.

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

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

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

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

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

**ENMIENDA NÚM. 6
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).**

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 36.3**.

ENMIENDA

De supresión.
Se propone suprimir la expresión: «por precario».

JUSTIFICACIÓN

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

**ENMIENDA NÚM. 7
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).**

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 36.bis (nuevo)**.

ENMIENDA

De adición.
Texto que se propone:

«En las acciones que se funden exclusivamente en desahucio por expiración de plazo o por falta de pago el juicio se sustanciará por los trámites establecidos para los verbales con las modificaciones siguientes:

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

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 8
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Primera, Apartado Uno.**

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del apartado uno de esta Disposición Transitoria Primera.

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 9
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, apartado 4, párrafo primero.**

ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«4. A partir de la entrada en vigor de esta Ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del inquilino no separado, legalmente o de hecho, que con aquél hubiera convivido habitualmente en la vivienda los tres años

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 10
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, apartado 5, párrafo primero.**

ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 11
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, apartado 9.**

ENMIENDA

De adición.

Texto que se propone añadir:

«8. Corresponde .../... proceda.

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 12
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, número 9.**

ENMIENDA

De sustitución.

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

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

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

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

3.º En los once años siguientes se revisará la renta cada año, de acuerdo con la variación que experimenten los sucesivos Índices de Precios al Consumo (IPC); y con la aplicación de los Coeficientes de la actualización (Ca) siguientes:

2.º año (Ca) - 1.11.

3.º año (Ca) - 1.10.

4.º año (Ca) - 1.09.

5.º año (Ca) - 1.08.

6.º año (Ca) - 1.07.

7.º año (Ca) - 1.06.

8.º año (Ca) - 1.05.

9.º año (Ca) - 1.04.

10.º año (Ca) - 1.03.

11.º año (Ca) - 1.02.

12.º año (Ca) - 1.01.

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

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

ENMIENDA NÚM. 13
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, número 11, Regla 7.ª**

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión de dicha regla.

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 14
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, número 11, 7.ª**

ENMIENDA

De adición.

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

Razones de justicia social.

ENMIENDA NÚM. 15
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, apartado 10.3.**

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión de las dos últimas reglas del apartado tercero del apartado 10.3 de la Disposición Transitoria Segunda.

«10.3...

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

5.ª La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de dos cantidades siguientes:

cinco veces su renta contractual o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en cómputo anual.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 16
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, Apartado 10.5, último párrafo.**

ENMIENDA

De modificación.

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

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con el propósito anunciado de alcanzar un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, la repercusión hasta que la renta no se encuentre enteramente actualizada con arreglo a la variación experimentada por el Índice de Precios de Consumo desde la iniciación del arrendamiento debe ser, a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley, de la totalidad de los gastos de comunidad y de servicios

correspondientes al piso arrendado y no sólo la elevación producida desde la entrada en vigor de la nueva Ley. Cuando la renta esté enteramente actualizada podrá repercutir el arrendador exclusivamente la elevación que por esos conceptos se haya producido a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley.

ENMIENDA NÚM. 17
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, apartado 11, Regla 1.^a, párrafo 2.^o y Reglas 6.^a y 7.^a**

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del segundo párrafo de la Regla 1.^a y las Reglas 6.^a y 7.^a del apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda.

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 18
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El espíritu de la Ley de restablecer el equilibrio adecuado (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, apartado 11, Regla 3.^a**

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión de dicha Regla.

JUSTIFICACIÓN

El mantenimiento de esta Regla 3.^a conduce a que el costo de servicios y suministros absorba la totalidad

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

ENMIENDA NÚM. 19
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, apartado 11, nueva Regla.**

ENMIENDA

De adición.

Texto que se propone añadir:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 20
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, Nuevo apartado.**

ENMIENDA

De adición.
Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

Evitar un trato desigual frente a un hecho común que es la venta de un piso. El sistema que se contempla en el artículo 26 del proyecto resulta más justo que el articulado en el Capítulo VI del Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964.

ENMIENDA NÚM. 21
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, apartado 6, Regla 1.ª, 2.º párrafo.**

ENMIENDA

De supresión.
Se propone su supresión.

JUSTIFICACIÓN

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

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

ENMIENDA NÚM. 22

Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, apartado 6º, Regla 5ª**

ENMIENDA

De supresión.
Se propone su supresión.

JUSTIFICACIÓN

El mantenimiento de esta regla 5.ª conduce a que el costo de servicios y suministros absorba la totalidad de la renta actualizada con arreglo a la variación del IPC.

ENMIENDA NÚM. 23
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, Apartado 10.**

ENMIENDA

De supresión.
Se propone la supresión de este apartado 10.

JUSTIFICACIÓN

La indemnización por clientela que establece el apartado 10, cuya supresión proponemos, no se justifica de ninguna manera, puede tener consecuencias negativas para la normalización del mercado, al interferir artificialmente la evolución del mismo.

ENMIENDA NÚM. 24
Del Grupo Parlamentario de Senadores
Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente

enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, Apartado 11.**

ENMIENDA

De supresión.
Se propone la supresión del Apartado 11.

JUSTIFICACIÓN

El apartado 11 de la Disposición Transitoria Tercera cuya supresión proponemos no resulta coherente con un proyecto que pretende la terminación de la prórroga forzosa y supone, además, la imposibilidad de que el propietario arrendador cobre renta durante el plazo de sesenta días naturales que el anterior arrendatario tiene para ejercitar el derecho preferente a continuar en el local arrendado una vez extinguido el contrato de arrendamiento.

ENMIENDA NÚM. 25

Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.**

ENMIENDA

De adición.
Añadir un nuevo párrafo del siguiente tenor literal:

«No se aplicarán las reglas anteriores a las Oficinas de Farmacia y demás alquileres que afecten a actividades regladas en las que no sea posible el libre ejercicio e implantación, salvo las relativas a la actualización de la renta.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora ajustada a la especialidad de las actividades descritas.

ENMIENDA NÚM. 26

Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Nueva.**

ENMIENDA

De adición.

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

Uno. Rendimientos netos.

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

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

Dos. Adquisición de vivienda y locales para arrendamiento.

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

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

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

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

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

De la cuota que resulte de la aplicación de la tarifa en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o en el Impuesto sobre Sociedades se deducirá el 15% del importe de la inversión realizada para la rehabilitación.

tación o restauración de viviendas o locales arrendados o adquiridos para su arrendamiento.»

JUSTIFICACIÓN

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

Reactivar el mercado del arrendamiento.

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

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

Los Senadores Álvaro Antonio Martínez Sevilla e Isabel Vilallonga Elviro, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan 102 enmiendas al proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

Palacio del Senado, 19 de septiembre de 1994.—**Álvaro Antonio Martínez Sevilla e Isabel Villalonga Elviro.**

ENMIENDA NÚM. 27 De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 5.

ENMIENDA

De adición.

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

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 28

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 7.

ENMIENDA

De adición.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 29

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 9.

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo punto «4», del siguiente tenor:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 30

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda de creación de un nuevo artículo 9-bis, del siguiente tenor:

ENMIENDA

De adición.

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

1. Se crean las Comisiones de Alquileres de Vivienda.

2. Estas Comisiones contarán con la presencia paritaria de Ayuntamientos, Asociaciones de Inquilinos de Viviendas en Alquiler y de Arrendadores y sus competencias y régimen de actuación serán reguladas por Ley.

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

4. Los dictámenes señalarán una renta justa a la vivienda arrendada situada entre una renta máxima y otra mínima que determinarán los Ayuntamientos en función de criterios objetivos regulados por Ley entre los que se encontrarán el valor catastral y las condiciones de habitabilidad de las fincas.»

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 31

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 10.

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

En coherencia con el artículo 9.

ENMIENDA NÚM. 32

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 10.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir: «... por anualidades hasta tres anualidades más...», por «... un plazo igual al convenido...».

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 33

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda de creación de un nuevo artículo 10-bis, del siguiente tenor:

ENMIENDA

De adición.

«Artículo 10-bis. Estabilidad del contrato

1. Si el arrendador notificase al arrendatario su deseo de finalizar el contrato o de pactar un nuevo precio del mismo en un plazo de cuatro meses previos a la finalización del contrato el arrendatario tendrá las siguientes opciones:

- a) Dar por extinguido el contrato en el momento en que finalizase el período estipulado.
- b) Notificar al arrendador en los dos meses siguientes.

tes de la recepción de notificación su deseo de permanecer en la vivienda arrendada, a lo cual tendrá derecho salvo en los casos estipulados en el artículo 27-bis.a).

2. El nuevo contrato deberá ser pactado entre las partes.

En caso de no llegar a un acuerdo, cualquiera de ellas podrá dirigirse a la Comisión Arbitral de Alquileres de vivienda, la cual, en función de las condiciones físicas de la vivienda y de las rentas existentes en la Zona de Alquileres delimitada por el Ayuntamiento, determinará un precio justo del arrendamiento.

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

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

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 34

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 11. Primer párrafo.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir la referencia a «... cinco años...», por la de «... dos años...».

MOTIVACIÓN

Adecuar más el plazo de desistimiento del contrato por parte del arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 35

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 14.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir por el siguiente texto:

«Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada

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

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

3. El enajenante de una vivienda arrendada está obligado a comunicar al arrendatario dicha circunstancia y la identificación del adquirente de forma fehaciente en los treinta días siguientes a la perfección del contrato.»

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 36

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto) al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 14.2.

ENMIENDA

De supresión.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 37

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 16.4**.

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

Eliminar posibles actos de coacción por parte del arrendador.

ENMIENDA NÚM. 38

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 17.4**.

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir desde: «...», salvo que se hubiera pactado...», hasta el final del primer párrafo.

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 39

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 17.4, 2º párrafo**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir «in fine» el siguiente texto: «..., las elevaciones producidas y demás conceptos repercutidos en aquél».

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 40

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 17-bis**.

ENMIENDA

De adición.

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

«Artículo 17-bis. Determinación administrativa de las rentas

1. Las Comunidades Autónomas, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, podrán regular

mediante Ley, formas administrativas para la determinación de los precios máximos de renta, de las viviendas en alquiler.

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

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 41

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 18.1.

ENMIENDA

De modificación.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 42

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo

previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 18.1.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir desde: «... por el Índice General Nacional...» hasta el final, por: «... por el salario mínimo interprofesional...».

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 43

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 18.2.

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 44

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX)

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 19.1, primer párrafo.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir: «La realización por el arrendador... le dará derecho», por el siguiente texto:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 45

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 19.1, primer párrafo.

ENMIENDA

De adición.

Añadir «in fine» el siguiente texto:

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

JUSTIFICACIÓN

Mantenimiento del nivel y condiciones de habitabilidad.

ENMIENDA NÚM. 46

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 19.

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo punto 4, del siguiente tenor:

«4. Sólo se podrá producir una elevación de rentas por mejoras cada cinco años.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 47

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 19.2, segundo párrafo.

ENMIENDA

De adición.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 48

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 20.1. Párrafo tercero.

ENMIENDA

De adición.

Añadir «in fine» el siguiente texto: «...útil, el emplazamiento y el uso que presumiblemente se vaya a efectuar de los servicios».

MOTIVACIÓN

Adecuar más el reparto de los gastos generales al uso que se dé a la finca.

ENMIENDA NÚM. 49

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 20.2**.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir desde: «..., y nunca en un porcentaje inferior...» hasta el final del apartado, por el siguiente texto: «...y nunca en un porcentaje superior a aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto con el artículo 18.1.2.».

MOTIVACIÓN

Adecuar el incremento de renta por estos conceptos al general.

ENMIENDA NÚM. 50

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 21.1**.

ENMIENDA

De modificación.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 51

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 22**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir al título del artículo 22 y, en su apartado 1, tras: «...obras de mejora...», lo siguiente: «...no suntuarias».

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 52

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 22.2**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir «in fine» el siguiente texto:

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

JUSTIFICACIÓN

Protección del derecho a la vivienda del arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 53

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 22**.

ENMIENDA

De adición.

Se crea un nuevo apartado 4 del siguiente tenor literal:

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 54

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 25**.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir el artículo 25 por el siguiente texto:

«Artículo 25. Derecho de tanteo y retracto del arrendatario de vivienda

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

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

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 55

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 25.7**.

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

El mantenimiento de este apartado en el proyecto de Ley deja sin efecto los derechos de adquisición prefe-

rente para un numeroso sector de las viviendas arrendadas, y desvirtúa igualmente los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal.

ENMIENDA NÚM. 56
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 27.g)**.

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

La causa de resolución del contrato estaría más acorde con la destrucción de la finca arrendada, evitando así el posible dolo que se pudiera cometer.

ENMIENDA NÚM. 57
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 27.2.a)**.

ENMIENDA

De supresión.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 58
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 27.3**, primer párrafo.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir este párrafo por el siguiente:

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

MOTIVACIÓN

Ampliación de las causas de resolución por parte del arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 59
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 27-bis a)**.

ENMIENDA

De adición.

Creación de un nuevo artículo 27-bis a), del siguiente tenor:

«Artículo 27-bis a)

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

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

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

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

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

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 60
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 27 bis b) (nuevo)**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo artículo 27 bis b) del siguiente tenor:

«Artículo 27 bis b). Derecho de opción del arrendatario

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 61
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 28**.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir desde: «... la realización de obras...» hasta el final, por:

«... la realización de obras cuyo costo exceda del cincuenta por ciento de su valor real total al ocurrir el siniestro».

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 62
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **artículo 32-bis (nuevo)**.

ENMIENDA

De adición.

Creación de un nuevo artículo 32-bis, del siguiente tenor:

«Artículo 32-bis. Traspaso de local de negocios

1. El traspaso de local de negocios consistirá a efectos de esta Ley en la cesión mediante precio de tales

locales sin existencias hechas por un arrendatario a un tercero, el cual quedará subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 63

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 34.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir por el texto, del siguiente tenor:

«Artículo 34. Estabilidad del contrato

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

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

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

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

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

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

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

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 64

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 36-bis (nuevo).

ENMIENDA

De adición.

Creación de un nuevo artículo 36-bis, del siguiente tenor:

«Artículo 36-bis. Comisiones Arbitrales de Alquileres de Locales de Negocio

1. Estas Comisiones contarán con la presencia a partes iguales de Ayuntamientos, Asociaciones de Arrendatarios de Locales y de Arrendadores y sus competencias y régimen de actuación serán reguladas por Ley.

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

3. Los dictámenes señalarán una renta justa al local arrendado situado entre una renta máxima y otra mínima que determinarán los Ayuntamientos en función de criterios objetivos regulados por Ley, entre los que se encontrarán el valor catastral y las condiciones físicas del local.»

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 65

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 35.1.

ENMIENDA

De modificación.

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

MOTIVACIÓN

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

tiva de derecho necesario y en cambio intente hacer obligatoria la prestación de garantías.

ENMIENDA NÚM. 66

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 36.5.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir desde: «... a los tribunales arbitrales...» hasta el final, por: «... las Comisiones Arbitrales de Vivienda y de los Locales de Negocio establecidas en los artículos 9-bis y 36-bis de la presente Ley».

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 67

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al artículo 37.2.

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 68
De don Álvaro Antonio Martínez
Sevilla y doña Isabel Vilallonga
Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Primera.1.**

ENMIENDA

De adición.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 69
De don Álvaro Antonio Martínez
Sevilla y doña Isabel Vilallonga
Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Quinta.**

ENMIENDA

De modificación.

Se sustituye el texto de esta disposición por el siguiente:

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

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

las cantidades en cuya ineffectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante adeude.

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

Dos. Las sentencias dictadas por las audiencias provinciales en procesos sobre arrendamientos urbanos seguidos por los trámites del juicio de cognición, cuando no fuesen conformes con la dictada en primera instancia, serán susceptibles de recurso de casación si el valor de la demanda alcanza la cuantía a que se refiere la letra c) del número primero del artículo 1687 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 70
De don Álvaro Antonio Martínez
Sevilla y doña Isabel Vilallonga
Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Séptima.**

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 71

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional (nueva)**.

ENMIENDA

De adición.

Se crea una nueva Disposición Adicional con el siguiente texto:

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 72

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Se crea una nueva Disposición Adicional con el siguiente texto:

«El Gobierno en el plazo de seis meses, desde la aprobación de esta Ley, deberá remitir a las Cortes Generales un Plan de Promoción de la Vivienda Pública en Alquiler, que en coordinación con las Comunidades Autónomas destine anualmente un 1% del PIB a la vi-

vienda pública en alquiler como mecanismo garantizador del acceso de todos los españoles a una vivienda digna.»

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 73

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Primera.1**.

ENMIENDA

De supresión.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 74

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Primera.2**.

ENMIENDA

De supresión.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 75

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.3.**

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 76

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.4.**

ENMIENDA

De modificación.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 77

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.4.**

ENMIENDA

De modificación.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 78

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.4.**

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir: «... durante los dos últimos años anteriores a su fallecimiento...» y «... con tres años como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento».

MOTIVACIÓN

Posibilitar de forma más adecuada la subrogación de los hijos o en su caso de los ascendientes, no imponiendo un plazo de convivencia mínimo.

ENMIENDA NÚM. 79

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.4**, párrafo segundo y tercero.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir por el siguiente texto:

«El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 80

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.5**, párrafo segundo.

ENMIENDA

De supresión.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 81

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.5**. Párrafo 2º

ENMIENDA

De modificación.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 82

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.6**.

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 83

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo

previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo punto 8-bis, del siguiente tenor:

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 84
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.5**.

ENMIENDA

De modificación.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 85
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo

previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda que crea una nueva **Disposición Adicional** del siguiente tenor:

ENMIENDA

De adición.

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

1. Se modifica el artículo 60.2 con el texto siguiente: "asimismo, los Ayuntamientos podrán establecer y exigir el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana y el Impuesto sobre Viviendas Desocupadas, de acuerdo con la presente Ley, las disposiciones que la desarrollan y las respectivas ordenanzas fiscales".

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

"Subsección 7.^a: Impuesto sobre Viviendas Desocupadas".

Artículo 111 bis. Naturaleza y hecho imponible

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

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

Artículo 111 ter. Base imponible y tipo

La base imponible de este impuesto será el valor que corresponda a las viviendas en el Impuesto de Bienes Inmuebles en el momento de producirse el devengo de aquél. La base imponible será la base liquidable. El tipo impositivo será progresivo en función del tiempo interrumpido que la vivienda permanezca sin ocupar, sin que pueda ser inferior al dos por ciento ni superior al seis por ciento. La graduación del tipo impositivo de los indicados límites se harán según las siguientes reglas: viviendas que hayan estado desocupadas menos de 2 años el tipo no podrá ser superior al 4% y las viviendas que hayan estado desocupadas más de 4 años

el tipo no podrá ser inferior al referido porcentaje del 4%.

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

Artículo 111 quattor. Devengo y gestión

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

MOTIVACIÓN

Creación de un impuesto sobre viviendas desocupadas.

ENMIENDA NÚM. 86

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda que crea una nueva **Disposición Adicional** con el siguiente texto:

ENMIENDA

De adición.

«Disposición Adicional (nueva)

El Gobierno fijará reglamentariamente un sistema de ayudas complementarias, para las personas físicas que

acrediten ser propietarios de viviendas arrendadas con anterioridad al mes de junio de 1964, cuya renta no pueda ser revisada en virtud de lo dispuesto en la regla séptima de la Disposición Transitoria Segunda.11. y cuyos rendimientos anuales no superen tres veces y media el Salario Mínimo Interprofesional.»

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 87

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda que crea una nueva **Disposición Adicional** del siguiente tenor:

ENMIENDA

De adición.

«Disposición Adicional (nueva)

Quando con arreglo al artículo 20 de esta Ley, el arrendador y el arrendatario hayan pactado que correrán a cargo de éste los gastos de comunidad que correspondan a la vivienda arrendada, el arrendatario ejercerá, en nombre del propietario, los derechos del mismo en las juntas en cuyas sesiones se incluya la aprobación o elevación de estos gastos.»

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 88

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado,

formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.5.** Párrafo primero.

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir: «... y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento».

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 89

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.9.**

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 90

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.8.**

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir: «... diez años...», por: «... veinticinco años...».

MOTIVACIÓN

Aumentar el plazo de protección.

ENMIENDA NÚM. 91

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.8.**

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir las referencias de: «... sesenta y cinco años...» y «... sesenta años...», por la de: «... cincuenta y cinco años...», en ambos casos.

MOTIVACIÓN

Ampliar el sector de población protegida.

ENMIENDA NÚM. 92

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.9.**

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo punto con el siguiente texto:

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

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

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 93

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.10.2.**

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 94

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.10.3.**

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

Las obras de conservación, al igual que en los artículos del proyecto deben corresponder al propietario

pues a éste le incumbe el deber de mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido.

ENMIENDA NÚM. 95

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.10.4.**

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 96

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.10.5.**

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 97

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo

previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.11.**

ENMIENDA

De adición.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 98

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, 11. 1.ª**

ENMIENDA

De adición.

Añadir al principio del apartado el siguiente texto:

«1.ª Excepto en los contratos que contuvieran expresamente un sistema indiciado de actualización de la renta respecto del Índice de Precios al Consumo, ...».

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 99

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo

previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.11.2.ª**

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir: «... o en la regla 5.ª...».

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas posteriores.

ENMIENDA NÚM. 100

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.11.2.ª 2.º párrafo.**

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

Si la renta que actualmente está pagando el individuo es superior al valor de la renta actualizada, no es procedente a que la primera forzosamente tuviera que ser superior, además de generar tensiones inflacionistas.

ENMIENDA NÚM. 101

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.11.3.ª**

ENMIENDA

De adición.

Añadir «in fine» lo siguiente: «...», así como todas las repercusiones por costes de servicios y suministros que

vinieren siendo abonadas por el inquilino, salvo que éstos se facturen por consumos a precios unitarios».

MOTIVACIÓN

Incluir en la renta todos los costes que viene sopor-
tando el arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 102

De don Álvaro Antonio Martínez
Sevilla y doña Isabel Vilallonga
Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro An-
tonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo
previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado,
formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Tran-
sitoria Segunda.11.6.^a** Párrafo 2.^o

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir: «... ocho años, ...», por: «... veinte años, ...».

MOTIVACIÓN

Ampliar el plazo de extinción.

ENMIENDA NÚM. 103

De don Álvaro Antonio Martínez
Sevilla y doña Isabel Vilallonga
Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro An-
tonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo
previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado,
formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Tran-
sitori Segunda.11.7.^a**

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir los párrafos segundo y tercero.

MOTIVACIÓN

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

Segundo, prever la posibilidad de que el titular no

supere el porcentaje del SMI previsto en el párrafo an-
terior después de producirse la primera revisión de la
renta.

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

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

ENMIENDA NÚM. 104

De don Álvaro Antonio Martínez
Sevilla y doña Isabel Vilallonga
Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro An-
tonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo
previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado,
formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Tran-
sitoria Segunda.11.7.^a**

ENMIENDA

De modificación.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 105

De don Álvaro Antonio Martínez
Sevilla y doña Isabel Vilallonga
Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro An-
tonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo
previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado,
formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Tran-
sitoria Segunda.11.9.^a**

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir la referencia a: «...diez años.», por la de:
«...veinte años.».

MOTIVACIÓN

Adecuar más el plazo de actualización de rentas y en coherencia con enmienda siguiente.

ENMIENDA NÚM. 106
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.11.9.^a (Tabla).**

ENMIENDA

De modificación.

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

Nueva tabla.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 107
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.11.10.^a**

ENMIENDA

De modificación.

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

MOTIVACIÓN

Adecuar más los plazos de actualización de rentas.

ENMIENDA NÚM. 108
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.11.12.^a**

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

No es pertinente la exclusión de los derechos de tanteo y retracto en el caso expuesto.

ENMIENDA NÚM. 109
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.2.**

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 110

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.3.**

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir el actual apartado 3 por el siguiente:

«3. Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por la jubilación del arrendatario o por su fallecimiento, salvo que en estos casos se produzca la subrogación en favor del cónyuge del arrendatario o, en defecto de éste, de los hijos, en los derechos y obligaciones del arrendatario fallecido.

Si se hubiera subrogado el cónyuge o el hijo, el arrendamiento se extinguirá por su jubilación o fallecimiento. Se exceptúa el supuesto en que esta extinción se produjera antes del transcurso de quince años a contar desde la entrada en vigor de la Ley, en este caso, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario los hijos de éste, continuando el arrendamiento hasta que se cumplan los indicados quince años.

El arrendatario actual y su cónyuge o hijo, cuando éste se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.»

MOTIVACIÓN

Es ilógico si se quiere fomentar el empleo y la actividad productiva que se limite tanto la subrogación a los hijos del arrendatario y la duración del contrato.

ENMIENDA NÚM. 111

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.4. Apartados 1.ª, 2.ª y 3.ª**

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir las referencias a: «... actividades comerciales...», por la de: «... actividades económicas...».

MOTIVACIÓN

En locales arrendados pueden existir otro tipo de actividades además de las comerciales. Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 112

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.4. Apartado 1.ª**

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir la referencia a: «...veinte años.», por la de «...veinticinco años.».

MOTIVACIÓN

Ampliar los plazos de extinción del contrato.

ENMIENDA NÚM. 113

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo

previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.4. Apartado 2.^a**

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir la referencia a: «...quince años.», por la de: «...veinte años.».

MOTIVACIÓN

Ampliar los plazos de extinción del contrato.

ENMIENDA NÚM. 114
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.4. Apartado 3.^a**

ENMIENDA

De modificación.

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

MOTIVACIÓN

Ampliar los plazos de extinción del contrato.

ENMIENDA NÚM. 115
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.4. Apartado 3.^a**

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir: «...También se extinguirán en cinco años los arrendamientos de locales donde se desarrollen actividades industriales o de otro tipo».

MOTIVACIÓN

En coherencia enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 116
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.4. Apartado 3.^a Párrafo 3.^o**

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

No se propicia la diversificación del negocio y del riesgo al recortar de esta forma los plazos de extinción del contrato.

ENMIENDA NÚM. 117
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.4.3.^a Párrafo 5.^o**

ENMIENDA

De modificación.

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

MOTIVACIÓN

Ampliar los plazos para aquéllos cuya actividad arrendaticia se originó por traspaso reciente.

ENMIENDA NÚM. 118

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.5**. Primer párrafo.

ENMIENDA

De supresión.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 119

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.5**. Segundo párrafo.

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 120

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.6**.

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

No se puede establecer un sistema de actualización de rentas para contratos que se van a extinguir por voluntad legal. Debe elegirse entre la extinción o la actualización de la renta.

ENMIENDA NÚM. 121

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.6**.

ENMIENDA

De modificación.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 122

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.6.2.ª** Párrafo 2.º

ENMIENDA

De supresión.

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 123
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.6.3.ª (Tabla)**.

ENMIENDA

De modificación.

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

Nueva tabla.

«Período anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la ley	Porcentaje exigible de la renta actualizada
1.º	105%
2.º	20%
3.º	30%
4.º	40%
5.º	50%
6.º	60%
7.º	70%
8.º	80%
9.º	90%
10.º	100%»

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 124
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo

previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.6.5.ª**

ENMIENDA

De adición.

Añadir «in fine» los siguiente: «..., así como todas las repercusiones por costes de servicios y suministros que vinieren siendo abonadas por el inquilino, salvo que éstos se facturen por consumos a precios unitarios».

MOTIVACIÓN

Incluir en la renta todos los costes que viene sopor-tando el arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 125
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.8. Párrafo 3.º**

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir la referencia a: «...quinta anualidad...», por la de: «...décima anualidad...».

MOTIVACIÓN

Ampliar el plazo de extinción.

ENMIENDA NÚM. 126
De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.10.**

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir desde: «... cuando antes del transcurso...», hasta el final.

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 127

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.11**. Primer párrafo.

ENMIENDA

De supresión.

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 128

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.11**. Último párrafo.

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir: «... dentro del año siguiente a la extinción...».

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 129

De don Álvaro Antonio Martínez Sevilla y doña Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Isabel Vilallonga Elviro y Álvaro Antonio Martínez Sevilla, IU-CA (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Sexta**.

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir desde: «... se exceptúa lo establecido...», hasta el final.

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda a la Disposición Adicional Quinta.

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria (GPCC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 20 enmiendas al proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

Palacio del Senado, 19 de septiembre de 1994.—El Portavoz, **Miguel Ángel Barbuzano González**.

ENMIENDA NÚM. 130

Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Exposición de Motivos, punto 4, primer párrafo**.

ENMIENDA

De modificación.

Modificar el actual texto en el sentido siguiente:

En el primer párrafo del punto 4 se habla de la competencia «funcional».

Se propone sustituir este vocablo por: «territorial».

JUSTIFICACIÓN

Realmente se trata técnicamente más que un supuesto de competencia «funcional» un caso de competencia territorial.

**ENMIENDA NÚM. 131
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).**

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Exposición de Motivos, punto 4, segundo párrafo.**

ENMIENDA

De modificación.

Modificar el segundo párrafo por lo que a continuación se cita:

Añadir al párrafo primero, después de una coma, tras su actual punto y aparte lo siguiente: «... distinto, lo que no obsta, como se establece en la presente Ley, para permitir que las partes puedan dirimir su controversia, sometiéndose al laudo arbitral, lo que constituye una innovación de la misma y que anteriormente no había en virtud de lo que estableció la jurisprudencia».

JUSTIFICACIÓN

Con independencia de que parece mejor añadir el actual párrafo inmediatamente a continuación del precedente, en una Exposición de Motivos que se exprese con anterioridad al texto normativo, no puede «recordarse» lo que venga «a posteriori».

**ENMIENDA NÚM. 132
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).**

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Exposición de Motivos, punto 4, tercer párrafo.**

ENMIENDA

De modificación.

Texto propuesto:

«Los procesos arrendaticios se tramitarán por las normas correspondientes al llamado juicio de cognición, salvo los supuestos en que, como ocurre en la falta de pago de la renta o expiración del término contractual, sean aplicadas las normas correspondientes al desahucio, regulándose además los casos concretos...». Resto igual al texto del proyecto.

JUSTIFICACIÓN

Mejor redacción, eliminándose el inadecuado vocablo «difiere», cuyo significado según el Diccionario de la Real Academia no permite su utilización en el sentido que le da el proyecto.

**ENMIENDA NÚM. 133
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).**

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 2.2.**

ENMIENDA

De modificación.

«2. Constituirá objeto del contrato no sólo la vivienda en sí, sino lo que constituyan servicios o espacios accesorios a la misma, como el mobiliario, los trasteros, plazas de garaje, azotea y cualesquiera otras superficies cedidas, como accesorios de la finca, por el arrendador.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

**ENMIENDA NÚM. 134
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).**

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 3, apartado 1.**

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir el artículo 3, apartado 1.

JUSTIFICACION

Es innecesario por lógica y por coherencia con nuestra enmienda siguiente.

**ENMIENDA NÚM. 135
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).**

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 3, punto 2.**

ENMIENDA

De modificación.

Modificar el actual texto por el siguiente; que pasaría a ser el punto 1 del artículo citado:

«1. Constituyen también objeto de la presente ley los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, los que tengan como finalidad el ejercicio de una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural y otros similares cuyo destino primordial no sea el previsto en el artículo anterior.»

JUSTIFICACION

Mejora técnica.

**ENMIENDA NÚM. 136
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).**

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 5, apartado a).**

ENMIENDA

De modificación.

Colocar la palabra «funcionarios» en primer lugar, es decir, antes que «porteros» y las siguientes, quedando el texto como sigue:

«a) El uso de viviendas asignadas por razón del cargo que desempeñen o servicio que, presten a los funcionarios, militares, empleados y asalariados, que se regirán por el Código Civil o, en su caso, por lo dispuesto en su legislación específica.»

JUSTIFICACION

Mejora técnica.

**ENMIENDA NÚM. 137
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).**

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 5, apartado b).**

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir el apartado b) del artículo 5, quedando el apartado c) como b).

JUSTIFICACION

Por coherencia con la enmienda precedente.

**ENMIENDA NÚM. 138
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).**

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 9.**

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo apartado 4, con el siguiente texto:

«4. En los casos del artículo 22 de la presente ley, si como consecuencia de las obras el arrendatario hubiere de cesar en el uso y disfrute total o parcial de la

vivienda arrendada, el cómputo del plazo se ajustará en la medida correspondiente.»

JUSTIFICACION

Por coherencia con la protección al arrendatario y lo dispuesto al efecto según la filosofía que inspira el artículo 22 del proyecto de Ley que nos ocupa.

ENMIENDA NÚM. 139
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 12.3.

ENMIENDA

De modificación.

Modificar su actual redacción por la siguiente:

«3. Si el arrendatario abandonase la vivienda, su cónyuge o, en su defecto, cualquiera de los familiares relacionados en el artículo 16 de la presente Ley, podrán continuar como arrendatarios en el disfrute de lo arrendado, según los términos pactados, notificando fehacientemente tal hecho e intención al arrendador dentro de un plazo que no podrá exceder de tres meses desde el momento del abandono, y sin perjuicio del derecho del arrendador a la percepción de la renta devengada, según los términos estipulados.»

JUSTIFICACIÓN

Por razones de seguridad y técnico-jurídicas.

ENMIENDA NÚM. 140
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 12.

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo punto 5 con el siguiente texto:

«Si durante la vigencia del contrato el arrendatario contrajese matrimonio, cualquiera de los esposos deberá notificar fehacientemente tal hecho al arrendador, con las circunstancias personales del cónyuge a fin de que éste pueda disfrutar del derecho que se le otorga en los supuestos de desistimiento.»

JUSTIFICACIÓN

Motivos de equidad considerando la mayor facilidad del arrendatario o su cónyuge para notificar al arrendador.

ENMIENDA NÚM. 141
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 13.2.

ENMIENDA

De modificación.

Modificar el texto con la siguiente redacción:

«2. Los celebrados por quienes no siendo propietarios del inmueble arrendado, tengan derecho a ceder la posesión arrendaticia del mismo, se extinguirán, cualquiera que fuere el tiempo de duración del contrato, con la extinción del derecho del arrendador.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnico-jurídica.

ENMIENDA NÚM. 142
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 13.3.

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir el punto 3 del artículo 13.

JUSTIFICACIÓN

El texto del proyecto es ocioso en razón de constituir mera aplicación o consecuencia de principios elementales del Ordenamiento jurídico que relevan al legislador de una reiteración como la verificada en el texto que pretendemos suprimir.

ENMIENDA NÚM. 143
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 15.**

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir los puntos 1 y 2 del artículo 15, por un solo párrafo del siguiente tenor:

«De acuerdo con los artículos 990 y 96 del Código Civil, y en el caso de separación judicial, divorcio y nulidad del matrimonio del arrendatario, si el otro cónyuge hubiere de continuar en la posesión de la vivienda, se producirá a su favor la subrogación en el arrendamiento. En tales casos cualquiera de los cónyuges vendrá obligado a notificar fehacientemente al arrendador la nueva situación haciendo entrega al mismo de testimonio literal de la resolución judicial firme, en la parte que corresponda al disfrute de dicha vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Por mejora técnico-jurídica.

ENMIENDA NÚM. 144
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 16.2**, párrafo segundo.

ENMIENDA

De adición.

Añadir en la última línea la palabra «edad» después del adjetivo «mayor» referido al ascendiente.

JUSTIFICACIÓN

Precisión gramatical.

ENMIENDA NÚM. 145
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 16.3.**

ENMIENDA

De modificación.

Modificar el texto del proyecto de Ley en el sentido siguiente:

Añadir «fehaciente» a la primera palabra «notificación» y el adverbio «fehacientemente» al vocablo «notificándolo». Se suprime las menciones «por escrito».

JUSTIFICACIÓN

Con la finalidad de establecer la máxima certidumbre y seguridad en las relaciones jurídicas evitando probanzas perturbadoras.

ENMIENDA NÚM. 146
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 16.3**, segundo párrafo.

ENMIENDA

De modificación.

Modificarlo con el siguiente texto:

«Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión subrogatoria.»

JUSTIFICACIÓN

Según el texto del proyecto que enmendamos, y en su literalidad existiría una pluralidad de deudores de una sola y única obligación; algo obviamente injusto.

ENMIENDA NÚM. 147
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 18.

ENMIENDA

De adición.

Añadir un apartado que llevará el número 1, con el siguiente texto:

«1. Las partes podrán pactar libremente la actualización de la renta. A falta de pacto expreso al respecto, la actualización se realizará conforme a las reglas establecidas en los apartados siguientes.»

El resto de los puntos del artículo igual al texto.

JUSTIFICACIÓN

Clarificar la norma y prever la libertad de pacto y las consecuencias de la falta de pacto.

ENMIENDA NÚM. 148
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 19.

ENMIENDA

De modificación.

Modificar el actual texto con la redacción siguiente:

«Será de cargo del arrendador las reparaciones necesarias para conservar la vivienda arrendada en estado de servir para el uso convenido.»

JUSTIFICACIÓN

Se suprime el contenido íntegro del artículo del proyecto como consecuencia de una filosofía distinta. Consideramos conveniente la prevalencia del artículo 1555 del Código Civil al recoger un más profundo sentido social. Por idéntico motivo suprimimos la posibilidad de que la realización de mejoras pueda repercutirse sin más en el arrendatario, que de así ser se vería perturbado en su seguridad jurídica.

ENMIENDA NÚM. 149
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 21.2.

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo párrafo al punto 2 del artículo 21 con el siguiente texto:

«Si como consecuencia de los daños que sufiere la vivienda arrendada por causa no imputable al arrendatario, cualquiera de los ocupantes del inmueble se viera obligado a trasladar temporalmente su domicilio, el arrendador vendrá obligado al resarcimiento que correspondiera por la ocupación de un inmueble de similares características, imputándose al pago de la renta en la cuantía de su importe.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica y adaptación de la normativa a la realidad y circunstancias del mercado arrendaticio.

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 88 enmiendas al proyecto de Ley de arrendamientos urbanos.

Palacio del Senado, 19 de septiembre de 1994.—El Portavoz, **Joaquím Ferrer i Roca.**

ENMIENDA NÚM. 150
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 2 del artículo 3**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 3

2. En especial, tendrán .../... urbanas celebrados, con la finalidad de ocupación temporal, ya sea ésta por motivos vacacionales, de estudios, laborales o cualquier otro, y los celebrados para ejercerse en la finca...». (Res- to igual.)

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica, evitando confusiones en relación con los contratos que deben considerarse para uso distinto del de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 151
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un **nuevo apartado 4 en el artículo 3**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 3

4. En defecto de pacto, se presumirá que el arrendamiento tiene un uso distinto del de vivienda cuando se ejerza en la finca una actividad sujeta al Impuesto sobre Actividades Económicas.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la mención que efectúa el proyecto de Ley en otras disposiciones.

ENMIENDA NÚM. 152
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 2 del artículo 4**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 4

2. Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por lo dispuesto en los Títulos I, III, IV y V de la presente Ley, en su defecto, por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.»

JUSTIFICACIÓN

Establecer también para estos arrendamientos el carácter imperativo de las disposiciones del Proyecto de Ley y, sobre todo, las correspondientes a los procesos arrendaticios toda vez, que son irrenunciables.

ENMIENDA NÚM. 153
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un **nuevo apartado 3 en el artículo 4**. (Enmienda alternativa)

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 4

3. No obstante, para que las disposiciones contenidas en el Título III no sean aplicables a favor del arrendatario, será preciso que lo pactado esté en contradicción con la norma afectada o que se determine expresamente el contenido de las normas objeto de renuncia.»

JUSTIFICACIÓN

Potenciar la voluntad de las partes contratantes, y evitar las renunciaciones genéricas.

ENMIENDA NÚM. 154
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **artículo 7**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 7

El arrendamiento de vivienda .../... no separado legalmente o de hecho, la persona que conviva con él de modo marital y estable, sus hijos dependientes o sus ascendientes.»

JUSTIFICACIÓN

Adaptar el concepto de familia nuclear a la realidad social actual.

ENMIENDA NÚM. 155
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 1 del artículo 9**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 9

1. La duración .../... salvo que al arrendatario manifestase al arrendador con un mes de antelación...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Facilitar al arrendador la posibilidad de celebrar otra

contratación y en congruencia con el plazo recogido en el artículo 10 del proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 156
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un texto en el **apartado 3 del artículo 9**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 9

3. No procederá .../... y permanente para sí o para su cónyuge, descendientes o ascendientes.

Asimismo, tampoco será de aplicación el plazo mínimo cuando el arrendador desee levantar un nuevo edificio o reconstruirlo de forma que precise el derribo de los elementos esenciales de la vivienda.

Si dentro de los seis meses posteriores al desalojo no fuere ocupada la vivienda por la persona a quien se destina, ni se hubieren iniciado las obras dentro del plazo previsto en la correspondiente licencia municipal el inquilino podrá rehabilitar el contrato, computándose a partir de entonces el plazo mínimo, o bien exigir una indemnización equivalente a un año de renta.»

JUSTIFICACIÓN

Establecer, con todas las garantías necesarias para el arrendatario, excepciones para el plazo de duración mínima que faciliten la oferta de vivienda en alquiler.

ENMIENDA NÚM. 157
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **artículo 10**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 10

Si llegada la fecha del vencimiento del contrato o, en su caso, de los cinco años de prórroga obligada, el arrendador no hubiese notificado al arrendatario, al menos con un mes de antelación a dicha fecha su voluntad de no renovarlo, el contrato quedará prorrogado por períodos sucesivos hasta tres anualidades más.

Se exceptúa el supuesto en que el arrendatario comunique al arrendador como mínimo con un mes de antelación al vencimiento...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Mejorar la redacción del precepto que se enmienda.

ENMIENDA NÚM. 158
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el tercer párrafo del **artículo 12.2.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 12

2. A estos efectos deberá .../... la recepción del requerimiento. En este caso, el cónyuge deberá abonar la renta, quedando obligado al pago del mes transcurrido y de los que se sucedan hasta tanto no quede libre y a disposición del arrendador aquélla.»

JUSTIFICACIÓN

Completar la redacción del precepto con objeto de evitar desequilibrios que afectarían al arrendador.

ENMIENDA NÚM. 159
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 2 del artículo 15.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 15

2. La adquisición de la condición .../... al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Otorgar al cónyuge no arrendatario, un plazo razonable a los efectos de que comunique al arrendador su nueva condición.

ENMIENDA NÚM. 160
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un texto al final del **apartado 3 del artículo 18.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 18

3 La renta actualizada .../... haya publicado. La actualización así efectuada tendrá carácter retroactivo desde que proceda la misma.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.»

JUSTIFICACIÓN

Considerar que la simple nota en el recibo de la mensualidad precedente tenga los mismos efectos de notificación, con objeto de evitar gastos y tiempo.

ENMIENDA NÚM. 161
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Se-

nado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un texto al final del **apartado 3 del artículo 19.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 19

3. La elevación .../... obras realizadas.

Dicha elevación deberá constar en el recibo en concepto distinto al de la renta.»

JUSTIFICACIÓN

Introducir mayores garantías en favor del arrendatario.

**ENMIENDA NÚM. 162
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).**

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 2 del artículo 20.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 20

2. Durante los cinco .../... y nunca en un porcentaje superior al doble...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Corrección de errores.

**ENMIENDA NÚM. 163
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).**

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un texto al final del **apartado 1 del artículo 21.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 21

1. El arrendador .../... en el artículo 28.

Se presumirán imputables al arrendatario aquellas reparaciones que, habiendo transcurrido más de seis meses a partir del hecho que las motivó, no se hubieren comunicado al arrendador.»

JUSTIFICACIÓN

Proteger al arrendador frente a una posible actuación negligente del arrendatario en el supuesto de que no comunique las incidencias que se produzcan en la finca arrendada.

**ENMIENDA NÚM. 164
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).**

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un texto en el **apartado 2 del artículo 21.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 21

2. Cuando la ejecución .../... se vea privado.

Si el arrendatario fuera privado de la totalidad de la vivienda tendrá derecho a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar. En este supuesto el arrendatario podrá también desistir del contrato.»

JUSTIFICACIÓN

Prever el supuesto de que el arrendatario se vea privado de la totalidad de la vivienda.

**ENMIENDA NÚM. 165
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).**

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Se-

nado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un **párrafo 4 al artículo 22.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 22

4. El adecentamiento de fachadas tendrá la consideración de obras de mejora.»

JUSTIFICACIÓN

Fomentar el embellecimiento y adecuación de las fachadas.

**ENMIENDA NÚM. 166
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).**

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 2.d) del artículo 27.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 27

2. Además...

d) La realización de daños causados dolosamente o por negligencia en la finca...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Incluir la realización negligente de daños, como causa de resolución de pleno derecho de los contratos de arrendamiento de vivienda.

**ENMIENDA NÚM. 167
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).**

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado e) del artículo 27.2.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 27

2. Además...

e) Cuando en la vivienda tengan .../... nocivas, peligrosas o ilícitas.

Esta acción podrá ejercitarse por el arrendador a su iniciativa o a la de cualquiera de los arrendatarios o copropietarios.»

JUSTIFICACIÓN

Incluir la realización de actividades ilícitas como causa de resolución de pleno derecho y concretar quién podrá resolver el contrato.

**ENMIENDA NÚM. 168
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).**

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 2 b) del artículo 27.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 27

2. Además .../...

b) La falta de pago del importe de la actualización de la fianza.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con lo previsto en el artículo 35, toda vez que si la fianza se presta en el momento de formalización del contrato, no puede resolverse un contrato que no se ha perfeccionado.

**ENMIENDA NÚM. 169
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).**

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Se-

nado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar una nueva letra c) en el apartado 3 del artículo 27.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 27

3. Del mismo modo...

c) La negativa del arrendador al subarriendo parcial de la vivienda a que se refiere el artículo 8.2 de la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Introducir otra causa de resolución.

ENMIENDA NÚM. 170
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un texto en el apartado 2 f) del artículo 27.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 27

2. Además el arrendador .../...

f) Cuando la vivienda permanezca deshabitada durante al menos seis meses, o deje de estar destinada...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Concretar el lapso de tiempo necesario para que se pueda resolver de pleno derecho el contrato, por el no uso de la vivienda arrendada.

ENMIENDA NÚM. 171
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Se-

nado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el artículo 28.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 28. Extinción del arrendamiento

1. Será causa de extinción el vencimiento del plazo con arreglo a lo dispuesto en el capítulo segundo del presente Título.

2. Asimismo, será también causa de extinción del contrato de arrendamiento la pérdida o destrucción de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador. Se equipara a la destrucción la declaración del estado ruinoso.»

JUSTIFICACIÓN

Concretar con una mayor precisión cuáles son las causas de extinción de los contratos de arrendamiento y establecer una mayor concreción, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

ENMIENDA NÚM. 172
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el artículo 28. (Enmienda alternativa).

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 28

Será causa .../... de obras cuyo coste exceda...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 173
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Se-

nado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 3 del artículo 32.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 32

3 No se reputará cesión o subarriendo el cambio producido .../...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Especificar el alcance del precepto que enmienda.

**ENMIENDA NÚM. 174
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).**

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **artículo 33.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 33

En caso de fallecimiento del arrendatario .../... el heredero o legatario que continúe .../... extinción del contrato.

La subrogación deberá notificarse fehacientemente al arrendador...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Establecer mayores garantías para el mecanismo de la subrogación.

**ENMIENDA NÚM. 175
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).**

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un texto en el primer párrafo del **artículo 34.** (Enmienda alternativa).

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 34

La extinción por transcurso del término convencional o por otra causa no imputable al arrendatario, del arrendamiento...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Especificar los supuestos en que nacerá el derecho a la indemnización.

**ENMIENDA NÚM. 176
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).**

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **artículo 34.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 34

La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador por clientela, instalación e inversiones. En defecto de pacto la cuantía la determinará el Tribunal Arbitral que se designará al efecto.»

JUSTIFICACIÓN

La indemnización es un derecho que no debe estar condicionado por futuras actividades del arrendatario y que debe incorporar el fondo de comercio.

**ENMIENDA NÚM. 177
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).**

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Se-

nado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un texto al final del **apartado 1 del artículo 35**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 35

1. A la celebración .../... uso distinto y viviendas amuebladas. En los subarrendamientos previstos en el artículo 8.2 de la presente Ley la fianza será igual a la mitad de la renta que corresponda al arrendamiento.»

JUSTIFICACIÓN

Determinar el criterio del pago de la fianza para los distintos supuestos arrendaticios.

ENMIENDA NÚM. 178

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un **nuevo artículo 35 bis**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 35 bis

Los contratos de alquiler que se celebren al amparo de lo dispuesto en esta Ley, sin perjuicio de su inscripción, en su caso, en el Registro de la Propiedad, se inscribirán en el registro de contratos de alquiler que a tal efecto se cree. Las Comunidades Autónomas con competencias en materia de viviendas designarán qué órgano dependiente de ellas será el encargado de realizar las funciones referentes al registro de los contratos de alquiler, y reglamentariamente, se concretarán los requisitos de acceso de los contratos al registro y el contenido de éste.»

JUSTIFICACIÓN

El registro de contratos de alquiler supone una garantía importante tanto para el arrendador, como para el arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 179
Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un **nuevo apartado 6 en el artículo 36**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 36

6. Cuando alguna de las partes contractuales no tuviere su domicilio dentro de la demarcación judicial donde radique la finca, podrá designarse un domicilio radicado en ella a los efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Incorporar en el proyecto de Ley la solución prevista en la legislación administrativa y laboral, con objeto de evitar dilaciones causadas por los exhortos.

ENMIENDA NÚM. 180
Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un **nuevo artículo 36 bis**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Artículo 36 bis. De la condena en costas

El Juez o Tribunal se pronunciará expresamente sobre las costas que se hubieren producido en las Sentencias que pongan fin al Juicio o que resuelvan los recursos formulados frente a las Sentencias dictadas en procesos arrendaticios.

Las costas causadas por cada instancia se impondrán en su totalidad a los litigantes cuyas peticiones hubieren sido totalmente rechazadas, pero si la estimación o desestimación fueren parciales cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.»

JUSTIFICACIÓN

Establecer los criterios para determinar las costas en los procesos dimanantes de la futura Ley de Arrendamientos Urbanos.

ENMIENDA NÚM. 181
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de suprimir el texto «como cantidades asimiladas a la renta» en el **apartado 4 de la Disposición Adicional Primera.**

JUSTIFICACIÓN

El concepto de cantidad asimilada a la renta es de difícil interpretación.

ENMIENDA NÚM. 182
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de añadir un **nuevo apartado 3 en la Disposición Adicional Segunda.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Segunda

3. Se añade un segundo párrafo al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, con la siguiente redacción: «Asimismo serán inscribibles los contratos a que se refiere el número 5º del artículo 2 celebrados por un período superior a cinco años'».

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con los cinco años mínimos de duración de un contrato.

ENMIENDA NÚM. 183

Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de añadir un **nuevo apartado 4 en la Disposición Adicional Segunda.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Segunda

4. Se añade un nuevo párrafo en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, con la siguiente redacción: «Las inscripciones de arrendamientos se cancelarán de oficio una vez transcurrido el vencimiento del plazo de duración estipulado en el contrato'».

JUSTIFICACIÓN

Facilitar el tráfico inmobiliario.

ENMIENDA NÚM. 184
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de añadir un texto en la **Disposición Adicional Cuarta.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Cuarta

Las personas que .../... Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, así como los inquilinos afectados por la denegación de prórroga del Capítulo VIII del referido texto refundido, serán sujetos preferentes de los programas de ayudas públicas...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Ampliar los beneficios al colectivo a que se refiere la presente disposición.

ENMIENDA NÚM. 185
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el artículo 1.563, 1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil a que hace referencia la **Disposición Adicional Quinta, apartado Uno.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Quinta

Uno. El artículo 1.563 .../...

1.º El desahucio por .../... disposición en el Juzgado o por cualquier modo fehaciente, el importe de las cantidades .../... adeude.

Quedará suspendido el juicio de desahucio si la Administración competente notifica al Juzgado su intención de atender al pago de las cantidades que hayan generado la acción de desahucio. Transcurrido un mes, desde la notificación sin que se hayan consignado dichas cantidades y las que hayan ido venciendo, se levantará la suspensión y el juicio seguirá su curso.»

JUSTIFICACIÓN

Posibilitar la consignación por cualquier modo fehaciente, y facilitar la enervación cuando la Administración asuma la deuda por imposibilidad económica del arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 186
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un nuevo párrafo en el artículo 1.563, 2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil a que hace referencia la **Disposición Adicional Quinta, apartado Uno.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Quinta

Uno. El artículo 1.563 .../...

2.º Esta enervación .../... dicha, presentación.

En los supuestos en que el demandado no hubiere comparecido en el juicio, tendrá derecho, en cualquier caso, a una segunda enervación si antes del día señalado para el lanzamiento consigna o pone a disposición del arrendador las cantidades adeudadas y el equivalente a tres meses de renta no vencida o la que faltase por vencer hasta el término del período contractual. En este caso, la renta adelantada se computará por los respectivos vencimientos. Cuando se reanude la obligación normal de pago deberá abonar, en su caso, los incrementos de actualización que se hubieren producido durante este último tiempo.

El arrendatario no podrá hacer uso de este derecho si en el momento de presentarse la demanda de desahucio adeudare un período equivalente a más de tres mensualidades de renta.»

JUSTIFICACIÓN

Conceder una enervación extraordinaria, por una sola vez, que garantice al arrendador el cumplimiento de los tres meses próximos, como mínimo.

ENMIENDA NÚM. 187
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de añadir un **nuevo apartado Dos Bis) en la Disposición Adicional Quinta.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Quinta

Dos Bis). Se añade a la Ley de Enjuiciamiento Civil un nuevo artículo 1572, bis, con el siguiente redactado:

Artículo 1572 bis. Si el demandado que hubiere efectuado el pago o consignación prevista, no estuviere conforme con la cantidad en cuya falta de pago se sustente la demanda, podrá exigir que se celebre el juicio a los solos efectos de determinar el importe debido, pudiéndose proponer y practicar en el mismo toda clase de pruebas.»

JUSTIFICACIÓN

Por razones de economía procesal.

ENMIENDA NÚM. 188
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el apartado 5.º del artículo 1687 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a que hace referencia el **apartado Cuatro de la Disposición Adicional Quinta.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«5.º Serán recurribles en casación .../... ante la Sala de lo Civil y lo Penal del Tribunal Superior de Justicia .../... para el recurso ordinario de casación.

Los pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia al resolver estos recursos .../... a la impugnada.

Si la sentencia del Tribunal Superior de Justicia declara...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Determinar el Tribunal competente en consonancia con la organización territorial de los Tribunales.

ENMIENDA NÚM. 189
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de añadir un **nuevo apartado Cinco en la Disposición Adicional Quinta.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Quinta

Cinco. Se añade un nuevo artículo 1572 (ter) en la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuya redacción es la siguiente:

Artículo 1572 (ter). Se procederá al lanzamiento dentro del plazo fijado, sin prórroga alguna. Sin embargo, en el caso que el Juez considere que, de llevarse a cabo el lanzamiento, se puede producir una grave extorsión social, laboral o económica, podrá suspender el acto.

En este caso, deberá notificar a la autoridad competente en la materia las circunstancias apreciadas para que ésta tome las medidas oportunas y señalará dentro de los treinta días siguientes una nueva diligencia de lanzamiento que tendrá carácter definitivo e improvable».

JUSTIFICACIÓN

Establecer la intervención de la Autoridad administrativa competente para solucionar las graves situaciones que pueden producirse cuando se proceda al lanzamiento y, a la vez, garantizar el cumplimiento del mismo.

ENMIENDA NÚM. 190
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un **nuevo apartado seis en la Disposición Adicional Quinta.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Quinta

Seis. El artículo 1581 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado en la forma siguiente:

El Juez dentro de los tres días siguientes al de la terminación del juicio verbal dictará sentencia decretando haber o no lugar al desahucio.

En la sentencia dictada al amparo de este artículo y del artículo 1578 que dé lugar al desahucio, el Juez apercibirá de lanzamiento para el supuesto de no desalojarse la finca dentro de los plazos establecidos en el artículo 1596 y señalará día y hora para llevarse a efecto, que no será superior a los 15 días siguientes.

La sentencia se notificará al demandado en su persona o por cédula, si residiere en el lugar del juicio. En los demás casos se notificará en estrados.»

JUSTIFICACIÓN

Abreviar los trámites procesales, ahorrando citaciones que alargan la ejecución.

ENMIENDA NÚM. 191
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar la **Disposición Adicional Sexta**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Sexta

Las Comunidades Autónomas procederán, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, a elaborar, en el ámbito de su competencia, un censo de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetos a la presente Ley y subsistentes a su entrada en vigor.

Este censo comprenderá datos identificativos del arrendador y del arrendatario, de la renta del contrato, de la existencia o no, de cláusulas de revisión y de su duración.

A estos efectos, los arrendadores deberán remitir a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, en el plazo máximo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, los datos del contrato a que se refiere el párrafo anterior.

Los respectivos censos así elaborados por las Comunidades Autónomas serán remitidos al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, para la formación de un censo comprensivo de todo el ámbito del Estado.»

JUSTIFICACIÓN

Respetar la distribución competencial en favor de las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 192
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de añadir una **nueva Disposición Adicional**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional (nueva)

Con efectos a partir del 1 de enero de 1995 se considerarán gastos deducibles, a los que se refiere el artículo 35, letra A, de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, para la determinación del rendimiento neto derivado del arrendamiento de bienes inmuebles o de derechos reales que recaigan sobre los mismos, a los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de tales bienes o derechos y demás gastos de financiación, con un máximo de 800.000 pesetas anuales.»

JUSTIFICACIÓN

En la actualidad, las personas físicas que alquilan una vivienda de su propiedad adquirida o remodelada con la ayuda de créditos sólo pueden deducirse como gastos los intereses pagados hasta el límite que les permita la obtención de un rendimiento cero. Esta situación es discriminatoria en relación a las empresas que efectúan inversiones en la adquisición de viviendas para alquilar, las cuales siempre pueden deducirse la totalidad de los intereses pagados, con independencia de presentar resultados negativos.

El límite actual de deducciones establecido para las personas físicas tampoco tiene sentido desde una perspectiva mercantil en la que se pretende incentivar el alquiler de viviendas. En este sentido, la propuesta presentada no pretende aplicar deducciones a la inversión, pero sí que debe aceptarse la deducción de los intereses como gasto necesario para la obtención de los ingresos derivados del alquiler.

En lo que se refiere al límite propuesto de 800.000 pesetas de deducción máxima por intereses, se trata de equipararlo al límite vigente para la deducción de intereses en la adquisición de la vivienda habitual.

ENMIENDA NÚM. 193
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de añadir una **nueva Disposición Adicional**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional (nueva)

1. Con efectos a partir del día 1 de enero de 1995 el apartado tres, letra a) del artículo 78 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, queda redactado como sigue:

“ a) Deducción por alquiler.

El 15 por ciento, con un máximo de 150.000 pesetas anuales, de las cantidades satisfechas en el período impositivo por alquiler de la vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- Que la base imponible del sujeto pasivo no sea superior a tres millones y medio de pesetas anuales.
- Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por ciento de los rendimientos netos del sujeto pasivo.”

2. Con efectos a partir del día 1 de enero de 1995, el apartado Dos del artículo 92 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, queda redactado como sigue:

“Dos. El límite de base imponible a que se refiere la letra a) del apartado tres del artículo 78 será de cinco millones de pesetas anuales”.

JUSTIFICACIÓN

Incrementar a 150.000 pesetas la cuantía de los incentivos fiscales al arrendamiento de la vivienda habitual, así como los límites de percepción de renta que permiten aplicarse la deducción a un máximo de 3,5 millones de pesetas en declaraciones individuales (hoy 3 millones de pesetas) y 5 millones de pesetas en declaraciones conjuntas (hoy 4,5 millones de pesetas). Cabe destacar que la deducción máxima aplicable de 150.000 pesetas sigue siendo muy inferior a la que se aplica como deducción por la adquisición de la vivienda habitual.

ENMIENDA NÚM. 194
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el apartado 1 de la Disposición Transitoria Segunda.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 o después de esa fecha siempre que de forma expresa conste su sujeción a prórroga forzosa y que subsistan en la fecha...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Para evitar confusiones y dudas sobre la voluntad tácita o expresa de sujeción a la prórroga forzosa, que ha creado jurisprudencia contradictoria.

ENMIENDA NÚM. 195
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

2. Será aplicable .../... 12.1 y 15...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

El artículo 12.1 regula el desistimiento en caso de matrimonio o convivencia.

ENMIENDA NÚM. 196
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el apartado 4 de la Disposición Transitoria Segunda.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

4. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar en los siguientes supuestos:

— A favor del cónyuge del arrendatario no separado, legalmente o de hecho.

— En defecto del anterior, a favor de alguno de los hijos del arrendatario que, en la fecha de su fallecimiento, conviviese con él y hubiese convivido con el mismo, como mínimo, los 5 años anteriores a su fallecimiento, o tuviere menos de 25 años de edad, o estuviere afectado por una minusvalía igual o superior al 65%.

— En defecto de los anteriores, los ascendientes siempre que estuvieren a su cargo y hubieren convivido con el arrendatario, como mínimo, durante los 5 años anteriores a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá definitivamente al fallecimiento del cónyuge, de los ascendientes o de los hijos afectados por una minusvalía igual o superior al 65%, que se hubieren subrogado en la posición del arrendatario. No obstante, el contrato se extinguirá a los dos años si se hubieren subrogado los hijos que, sin estar afectados por una minusvalía igual o superior al 65%, tuvieren más de 25 años. Asimismo, si el subrogado fuere un hijo menor de 25 años el contrato se extinguirá cuando alcance dicha edad o a los dos años desde el inicio de la subrogación:

De producirse derecho de subrogación a favor de los ascendientes podrá realizarse conjuntamente por quienes formen una unidad familiar.

Podrá tener lugar una segunda subrogación cuando el primer subrogado fuere el cónyuge y, al tiempo de su fallecimiento, hubieren hijos del arrendatario que conviviesen con él, siempre que se den los mismos requisitos establecidos para la primera subrogación, en cuyo caso, el contrato se extinguirá a los dos años. No obstante, cuando los hijos estuvieren afectados por una minusvalía igual o superior al 65% el contrato se extinguirá cuando éstos fallezcan. Si los hijos fueren menores de 25 años el contrato se extinguirá cuando alcancen dicha edad o a los dos años desde el inicio de la subrogación.»

JUSTIFICACIÓN

Mejorar la redacción del precepto que se enmienda y exigir un mayor número de años de convivencia para que pueda darse la subrogación.

ENMIENDA NÚM. 197
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el apartado 5 de la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

5. Cuando antes de la entrada en vigor de la presente Ley, y a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese producido una subrogación en la posición del inquilino, cuando fallezca el que se hubiese subrogado podrá realizarse una segunda subrogación a favor de su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, a favor de los hijos del arrendatario subrogado que habitasen la vivienda arrendada y hubiesen convivido con el mismo, como mínimo, los 5 años anteriores a su fallecimiento, o tuvieren menos de 25 años de edad, o estuvieren afectados por una minusvalía igual o superior al 65%.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del segundo subrogado, salvo en los siguientes supuestos:

— cuando el hijo tuviere más de 25 años, en cuyo caso se extinguirá a los dos años.

— cuando el hijo fuere menor de 25 años, en cuyo caso se extinguirá cuando alcance dicha edad o a los dos años desde el inicio de la subrogación.

No se autorizarán ulteriores subrogaciones.»

JUSTIFICACIÓN

Mejorar la redacción del precepto que se enmienda, y exigir un mayor número de años de convivencia para que pueda darse la subrogación.

ENMIENDA NÚM. 198
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Se-

nado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

10. Para las anualidades .../... siguientes derechos:

10.1. En el Impuesto .../... patrimonio.

10.2. Podrá exigir .../... Impuesto sobre Bienes Inmuebles o el que le pudiere sustituir y que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota... cada vivienda.

10.3. Podrá repercutir .../... reglas siguientes:

1.^a Que la conservación haya sido solicitada por el arrendatario, que se decida por el arrendador en supuestos de urgente necesidad de las obras o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

En caso .../... Propiedad Horizontal o, de no hallarse la finca dividida horizontalmente, por los que representen la mayoría de la superficie.

2.^a Del capital invertido .../... por el propietario.

3.^a El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10% de la cantidad referida en el apartado anterior incrementada, con el interés legal del dinero, durante diez años.

4.^a La cantidad anual pagada .../... cómputo anual.

10.4. Si el arrendador .../... se hará con arreglo a los criterios de la Ley de Propiedad Horizontal o, en su defecto, en función de la superficie de cada finca arrendada. El mismo criterio será aplicable a las obras de mejora a que se refiere el artículo 112 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

10.5. Podrá repercutir...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Concretar el procedimiento de repercusión de las obras de conservación.

ENMIENDA NÚM. 199

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

11. La renta del contrato, para aquellos .../... 1965, o con posterioridad a dicha fecha cuando no contengan cláusula válida de actualización podrá ser actualizada .../... al arrendatario.

Este requerimiento .../... actualización.

Cuando se ignore la fecha del contrato, se tomará como renta inicial la primera conocida, y como índice el que corresponda a la fecha más antigua en que pueda acreditarse la ocupación de la vivienda por el arrendatario o, en caso de ulteriores subrogaciones, por el primer subrogante.

En los contratos celebrados con anterioridad a 1936 se tomará como renta inicial la que se abonase en dicho año y como índice el correspondiente a dicho año.

2.^a De la renta actualizada... estuviera pagando.

3.^a La renta .../... imperativo legal.

5.^a Cuando la renta...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Incluir a los contratos posteriores a 1964 que no contengan cláusula válida de actualización. De acuerdo con el principio de recuperar la inflación no repercutida, hay que partir de la fecha del contrato, prescindiendo, en su caso, de la revalorización hecha en la LAU de 1964 y concretar los mecanismos de actualización de la renta de acuerdo con todas las posibilidades existentes.

ENMIENDA NÚM. 200

Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar la regla 6.^a del apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

11. La renta del contrato .../...

6.^a No procederá la actualización .../... a la recepción del requerimiento de éste.

Los contratos de arrendamientos .../... quedarán extinguidos en un plazo de cinco años, que se contarán desde la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la propuesta de creación de un nuevo apartado 7.º bis.

ENMIENDA NÚM. 201
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un texto al final del segundo párrafo de la regla 7.ª del apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

11 La renta del contrato .../...

7.ª Tampoco procederá .../... lo dispuesto en la regla 1.ª, circunstancia que deberá acreditarse mediante la exhibición de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a las personas citadas o mediante certificación de la Delegación de Hacienda correspondiente.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 202
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar una nueva regla 7.ª bis b) en el apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

11. A partir de la entrada .../...

7.ª bis b). En los supuestos en que no proceda la actualización, la renta que viniese abonando el inquilino, incrementada en las cantidades asimiladas a ella, podrá actualizarse anualmente a tenor de la variación experimentada por el Índice General de Precios al Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.»

JUSTIFICACIÓN

Unificar el criterio de actualización a tenor del IPC para todos los supuestos en que no proceda la actualización de la renta:

ENMIENDA NÚM. 203
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de suprimir la regla 8.ª del apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda.

JUSTIFICACIÓN

Corrección técnica.

ENMIENDA NÚM. 204
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de suprimir la regla 11.ª en el apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda.

JUSTIFICACIÓN

Derogar expresamente el artículo 100 de la LAU, toda vez que el mecanismo de actualización establecido en el mismo, es totalmente ineficaz.

ENMIENDA NÚM. 205
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un **nuevo apartado 11 bis) en la Disposición Transitoria Segunda.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

11 bis): Alternativamente a lo dispuesto en el apartado 11, cuando la suma de la renta y cantidades asimiladas a la misma que anualmente deba pagar el inquilino, por todos los conceptos al arrendador sea inferior a la renta catastral, entendida ésta como la cantidad equivalente al 4% del valor catastral que aplica anualmente el correspondiente municipio en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el arrendador, además de la aplicación anual de la subida del Índice de Precios al Consumo, podrá aumentar el precio del alquiler en un 20% de la correspondiente renta catastral, hasta que el precio anual del alquiler que deba pagarse alcance el valor de la mencionada renta catastral.

Se considerará al efecto el valor catastral vigente para el año 1995.

En el momento de producirse la primera revisión de renta el arrendador comunicará al inquilino su voluntad de acogerse a la actualización prevista en este número, notificándole el valor catastral del momento y las actualizaciones que en su caso procedan.

La renta resultante no podrá superar el 20% de los rendimientos anuales de las personas que componen la unidad familiar del arrendatario o que, aun no perteneciendo a dicha unidad familiar, convivan en la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Prever la actualización de la renta para las viviendas que se encuentren en período de prórroga legal y tengan rentas congeladas.

ENMIENDA NÚM. 206
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Se-

nado, formula la siguiente enmienda a los efectos de suprimir el **apartado 14 de la Disposición Transitoria Segunda.**

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda a la Disposición Transitoria Cuarta.

ENMIENDA NÚM. 207
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de añadir un **nuevo apartado 15 en la Disposición Transitoria Segunda.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

15.^a El arrendador que, como consecuencia de la aplicación de lo establecido en la Regla 7.^a, del presente apartado, no pueda revisar total o parcialmente la renta que percibe del arrendatario, podrá aplicarse una compensación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o en el Impuesto sobre Sociedades por los ingresos que deja de percibir por tener inquilinos a los que no procede efectuar la revisión.

Dicha compensación equivaldrá, para cada vivienda, a la diferencia entre los ingresos que se derivarían de la aplicación de las Reglas 1.^a a 5.^a, y la suma de las cantidades que anualmente pague el arrendatario por todos los conceptos.

La compensación será pagada por la Administración del Estado en la forma que se determine reglamentariamente. Los ingresos percibidos por el sujeto pasivo por este concepto tendrán la siguiente consideración:

a) Cuando el arrendador que percibe los ingresos tributa por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital inmobiliario a los que se refiere el artículo 34 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En el caso de que el arrendador no haya percibido la compensación en el momento de efectuar la declaración de renta correspondiente, dicha compensación tendrá la consideración de retención a los efectos de

la determinación de la cuota diferencial a la que se refiere el artículo 83 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) Cuando el arrendador que percibe los ingresos tributa por el Impuesto sobre Sociedades, tendrán la consideración de ingresos computables a los que se refiere el artículo 12 de la Ley 61/1978, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

En caso de que el arrendador no haya percibido la compensación en el momento de efectuar la declaración de sociedades correspondiente, dicha compensación tendrá la consideración de retención a los efectos de la aplicación de las deducciones de la cuota a la que se refiere el artículo 24, apartado 6 de la Ley 61/1978 del Impuesto sobre Sociedades.

El conjunto de compensaciones que pueda percibir el arrendador por una o varias viviendas tendrá como límite máximo el equivalente a la cuantía de dos veces el salario mínimo interprofesional correspondiente al ejercicio.»

JUSTIFICACIÓN

Asegurar una aplicación homogénea de las disposiciones de esta ley a la totalidad de los inmuebles arrendados, de manera que sea el Estado quien garantice, a cargo de los Presupuestos, la cobertura del incremento de alquileres correspondiente a familias con recursos escasos.

ENMIENDA NÚM. 208
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio, los asimilados a ellos y, en general, todos aquellos en los que el arrendatario ejerza exclusivamente una actividad sujeta al Impuesto sobre Actividades Económicas, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 o después de esta fecha siempre que en este segundo caso conste de forma expresa su sujeción a prórroga forzosa, y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de

la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Especificar cuáles serán los contratos de arrendamiento de locales de negocio a los efectos de aplicar a los mismos lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 209
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

3. Los arrendamientos .../... salvo que conforme a lo dispuesto en el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se produzca subrogación a favor del cónyuge del arrendatario o de su heredero o legatario cuando éste continúe la actividad, en los derechos y obligaciones del arrendatario fallecido.

Si se hubiera .../... el cónyuge, el heredero o el legatario, el arrendamiento se extinguirá por su jubilación o fallecimiento. Se exceptúa el supuesto en que esta extinción se produjera antes del transcurso de veinticinco años .../... podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario los hijos del primer subrogado, continuando .../... veinticinco años.

El arrendatario actual y su cónyuge, heredero o legatario, cuando se hubieran subrogado, podrán traspasar .../... una duración de 20 años desde la fecha .../... traspaso.»

JUSTIFICACIÓN

Flexibilizar el sistema de extinciones establecido para los arrendamientos del local de negocio.

ENMIENDA NÚM. 210
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

4. Los arrendamientos .../... se extinguirán en 25 años. Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley se hubiera producido el traspaso de local de negocio el plazo de extinción se incrementará en 5 años. Se tomará .../... Urbanos del 1964.»

JUSTIFICACIÓN:

Establecer un sistema único de extinciones para estos supuestos.

ENMIENDA NÚM. 211
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera**. (Enmienda alternativa).

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

4. Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica se extinguirán de acuerdo con las reglas siguientes:

1ª: Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades a las que corresponda .../... cuota mínima municipal excluido el elemento superficie, según .../... a 70.000 pesetas y aquellos cuyo titular sea una persona jurídica cuyo capital social pertenezca en

más del 50 por 100 a un grupo familiar, entendiéndose a estos efectos que éste está constituido por personas unidas por vínculos de parentesco en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad hasta el cuarto grado, inclusive, en 30 años.

2ª: Los arrendamientos de locales, no incluidos en la regla anterior, en los que se desarrollen actividades a las que .../... cuota mínima municipal excluido el elemento superficie según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas no superior a 120.000 pesetas en 25 años.

3ª: Los arrendamientos de locales, no incluidos en las reglas anteriores, en los que se desarrollen actividades a las que .../... cuota mínima municipal excluido el elemento superficie según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas no superior a 180.000 pesetas en 20 años.

4ª: Los arrendamientos de locales no incluidos en las reglas anteriores, en los que se desarrollen actividades a las que corresponda una cuota mínima municipal excluido el elemento superficie según las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas superior a 180.000 pesetas en diez años.

Incumbe .../... prevista en la regla 4ª de este apartado. Cuando .../... cuotas, se considerará la más alta de las mismas...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Delimitar el ámbito de aplicación del precepto.

ENMIENDA NÚM. 212
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar una Regla 5ª, en el **apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

4. Los arrendamientos .../...

5ª Los arrendamientos de local de negocio en que se ejerza una actividad incluida en la Agrupación 15 de la División 1 y en las Agrupaciones 81, 82 y 83 de

la División 8 de la Sección 1.^a de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, en 5 años.»

JUSTIFICACIÓN

Establecer un plazo de extinción más corto para aquellos locales de negocio cuyos titulares del arrendamiento sean empresas de producción de transporte y distribución de energía, Instituciones Financieras, Aseguradoras, Entidades Auxiliares Financieras y de Seguros e Inmobiliarias.

ENMIENDA NÚM. 213 Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un **nuevo apartado 4 Bis) en la Disposición Transitoria Tercera.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

4. Bis) Quedarán excluidos de lo dispuesto en las reglas anteriores los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados después del 9 de mayo de 1985 en que conste de forma expresa su sujeción a la prórroga legal, así como los arrendamientos de locales de negocio que se utilicen como oficinas de farmacia y que, a la entrada en vigor de la presente Ley, se encuentren en situación de prórroga legal.»

JUSTIFICACIÓN

Después del 9 de mayo de 1985, la prórroga forzosa tenía carácter potestativo.

Las oficinas de farmacia son establecimientos sanitarios que prestan un servicio público fundamental, según viene establecido en la Ley General de Sanidad, y están sometidas, por la Ley del Medicamento 25/90 y el Real Decreto 909/78, a una planificación en orden a garantizar el derecho de todos los usuarios a la asistencia farmacéutica. Por tanto, no puede imponerse la extinción en estos supuestos.

ENMIENDA NÚM. 214 Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un texto en el **apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

6. A partir .../... de 1965 y la de aquellos celebrados con posterioridad que no contengan cláusula válida de actualización podrá ser...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Concretar el ámbito de aplicación del precepto que se enmienda.

ENMIENDA NÚM. 215 Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar la regla 3.^a a que hace referencia el **apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

6. A partir .../...

3.^a En los arrendamientos comprendidos en las reglas 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a del apartado 4 la revisión...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 216
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar la regla 1.^a del **apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

6. A partir de la entrada en vigor .../...

1.^a La renta pactada inicialmente .../... cada actualización.

Quando se ignore la fecha del contrato, se tomará como renta inicial la primera conocida, y como índice el que corresponda a la fecha más antigua en que pueda acreditarse la ocupación del local por el arrendatario o, en caso de ulteriores subrogaciones, por el primer subrogante.

En los contratos celebrados con anterioridad a 1936 se tomará como renta inicial la que se abonase en dicho año y como índice el correspondiente a dicho año.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 217
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de suprimir desde «En los arrendamientos...» hasta «... apartado 4» en la regla 3.^a del **apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera**. (Enmienda alternativa).

JUSTIFICACIÓN

Unificar los porcentajes exigibles a los efectos de actualización de la renta de los arrendamientos de locales de negocio.

ENMIENDA NÚM. 218
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de suprimir la regla 4.^a en la **Disposición Transitoria Tercera, apartado 6**.

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 219
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de suprimir la regla 7.^a del **apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera**.

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda de supresión de la Regla 11.^a de la Disposición Transitoria Segunda.11.

ENMIENDA NÚM. 220
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar una nueva regla 9.^a, en el **apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

6. Los contratos .../...

9.^a Durante los tres años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, el arrendatario podrá someterse a la resolución del Tribunal que se designará al efecto en

cada capital de provincia, con el fin de determinar, previa audiencia del arrendador, la renta de mercado correspondiente al local de negocio.

Dicho sometimiento conllevará la inaplicación de los períodos de extinción establecidos en las reglas anteriores.

Mientras no se dicte dicha resolución, serán de aplicación las restantes normas de esta disposición transitoria relativas a la actualización de la renta. A la nueva renta, le será de aplicación lo dispuesto en la regla 6.^a del apartado 6.»

JUSTIFICACIÓN

Prever el mantenimiento de la prórroga forzosa, bajo la condición de que se paguen precios de mercado.

ENMIENDA NÚM. 221 Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 7 de la Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

7. Cualquier arrendatario podrá revisar .../... pagar a iniciativa propia o a partir del requerimiento .../... arrendador.

En este supuesto .../... cinco años, aun cuando la renta que viniere pagando fuere superior a la revisada, en cuyo caso, no procederá a la actualización. En defecto de cláusula de revisión, será de aplicación lo dispuesto en la regla 6.^a del apartado 6 de la presente Disposición.»

JUSTIFICACIÓN

Especificar qué arrendamientos serán objeto de actualización.

ENMIENDA NÚM. 222 Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 10 de la Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

10. A la extinción del contrato, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización, a cargo del arrendador, por clientela, instalaciones e inversiones. En defecto de pacto, su cuantía la determinará el Tribunal Arbitral que se designará al efecto.»

JUSTIFICACIÓN

El fondo de comercio compuesto por la indemnización por clientela, instalaciones e inversiones realizadas está regido por las leyes del mercado y por tanto es del todo injusto fijar una cuantía en función de mensualidades de renta. Un tribunal de arbitraje garantizará la objetividad de las resoluciones económicas que se plantea.

ENMIENDA NÚM. 223 Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 11 de la Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Tercera

11. Extinguido el contrato de arrendamiento conforme a lo dispuesto en los apartados precedentes, el arrendatario tendrá derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario.

A tal efecto, con tres meses de anticipación a la fecha de resolución del contrato, el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario... (resto igual).

El derecho preferente a continuar en el local arrendado conforme a las condiciones ofrecidas, deberá ejercitarse por el arrendatario en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación, procediendo en este plazo, y antes de la fecha de resolución del contrato, a la firma del nuevo contrato.

El arrendador, transcurridos los plazos anteriores sin que el arrendatario hubiera ejercido su derecho preferente, deberá formalizar el nuevo contrato de arrendamiento...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Prever anticipadamente el ejercicio del derecho preferente del actual arrendatario, al mismo tiempo que asegurarse el arrendador que el nuevo contrato se formalice en el momento oportuno.

ENMIENDA NÚM. 224
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de suprimir el **apartado 13 de la Disposición Transitoria Tercera.**

JUSTIFICACIÓN

La libertad de ubicación consecuenta a la extinción del contrato supondría la desregulación de la legislación vigente al respecto y, en especial, las leyes de Ordenación Farmacéutica.

ENMIENDA NÚM. 225
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 1 de la Disposición Transitoria Cuarta.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposicion Transitoria Cuarta

1. Los contratos .../... 1985 a que se refiere el artículo 4.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 que subsistan en la fecha .../... inquilinato de dicho texto refundido, salvo las modificaciones ...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con enmiendas posteriores.

ENMIENDA NÚM. 226
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar el **apartado 2 de la Disposición Transitoria Cuarta.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Cuarta

2. La determinación de la renta...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con enmiendas posteriores.

ENMIENDA NÚM. 227
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un **nuevo apartado 3 en la Disposición Transitoria Cuarta.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Cuarta

3. La duración de la renta se regirá por lo dispuesto en la regla 5.ª del apartado 4) de dicha Disposición

Transitoria para los locales ocupados por la Administración Pública.

En cuanto al resto de locales se regirán por lo dispuesto en la regla 1.ª apartado 4 de la referida disposición.»

JUSTIFICACIÓN

Concretar el régimen de extinción de los contratos de acuerdo con los diversos supuestos existentes.

ENMIENDA NÚM. 228
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un texto al final de la **Disposición Transitoria Sexta**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Sexta

El apartado tres .../... de la presente Ley.

Para la determinación de la condena en costas causadas en los procesos judiciales que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, independientemente de la fecha de celebración del contrato se estará, en todo caso, a lo previsto en el artículo 36 bis) de la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Unificar los criterios para la condena en costas establecidos en la enmienda de adición de un nuevo artículo 36 bis para todos los procesos arrendaticios.

ENMIENDA NÚM. 229
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar una **nueva Disposición Transitoria Séptima**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Séptima (Nueva)

Los derechos y acciones que esta Ley reconoce y concede a arrendadores y arrendatarios de viviendas y locales de negocio arrendados con anterioridad a su entrada en vigor, que tuvieren su causa en el incumplimiento de las obligaciones y exigencias legales y contractuales impuestas a unos y a otros por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, quedarán sin efecto tras la entrada en vigor de la presente Ley, siempre que el incumplimiento legal o contractual determinante de su nacimiento se hubiere producido con anterioridad al 9 de mayo de 1985.»

JUSTIFICACIÓN

Por razones de seguridad jurídica, toda vez que la permanencia en el tiempo de los incumplimientos contractuales no debe ser superior al establecido para la prescripción de delitos graves.

ENMIENDA NÚM. 230
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar una **nueva Disposición Transitoria Séptima**. (Enmienda alternativa).

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Séptima

En las acciones que tanto la presente Ley como el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/64 de 24 de diciembre se conceden a los arrendadores y arrendatarios, se aplicará la prescripción de las acciones personales del artículo 1964 del Código Civil, salvo que la Ley dispusiere otra cosa.

Sin embargo, las acciones derivadas de una causa anterior al 9 de mayo de 1985, quedarán prescritas transcurrido un año desde la vigencia de esta Ley.

Cuando se hubiese pactado en el contrato cláusula de estabilización, podrá aplicarse en cualquier momen-

to, aunque hubiesen transcurrido los plazos mencionados en los párrafos anteriores, pero sin que en ningún caso el precio modificado sea exigible con efectos retroactivos.»

JUSTIFICACIÓN

Clarificar la prescripción de acciones.

ENMIENDA NÚM. 231
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar una **nueva Disposición Transitoria Octava.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Octava (nueva)

La cuantía de la demanda establecida en el primer párrafo del artículo 469, apartado 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en aquellos juicios sobre arrendamientos urbanos relativos a contratos anteriores al 9 de mayo de 1935, que se hallaren en curso de actualización de la renta conforme a lo previsto en las Disposiciones Transitorias anteriores, se fijará estimando como renta la que correspondería al tiempo de iniciar el juicio, a los arrendamientos nuevos de fincas análogas.

En los juicios en que la renta de dichos contratos no fuese susceptible de actualización, se equipará, salvo pacto en contrario, a lo anterior a los efectos de establecer la cuantía.»

JUSTIFICACIÓN

Para establecer el criterio de condena en costas, es preciso actualizar las cuantías, siguiendo a tal efecto, el criterio de las Normas Orientadoras de Colegios de Abogados, de lo contrario la aplicación del artículo 523 de la LEC resulta injusta.

ENMIENDA NÚM. 232
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Se-

nado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar una **nueva Disposición Transitoria Octava.** (Alternativa).

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Octava

La cuantía de la demanda establecida en el primer párrafo del artículo 489, apartado 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en aquellos juicios sobre arrendamientos urbanos relativos a contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, que se hallaren en curso de actualización de la renta conforme a lo previsto en las Disposiciones Transitorias anteriores, se fijará como si estuviese totalmente actualizada.

En los juicios en que la renta de dichos contratos no fuese susceptible de actualización salvo pacto en contrario, se equipará a lo anterior a los efectos de establecer la cuantía.»

JUSTIFICACIÓN

Atendido el criterio de condena en costas, es preciso actualizar las cuantías, ya que de lo contrario la aplicación del artículo 523 de la LEC resulta injusto.

ENMIENDA NÚM. 233
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar un texto al final de las **Disposiciones Derogatorias.**

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposiciones Derogatorias

Única. Quedan derogados .../... de la presente Ley.

Asimismo quedan derogados los artículos 1578 y 1581 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

JUSTIFICACIÓN

Por las razones expuestas anteriormente deberían quedar sin efecto estos artículos.

ENMIENDA NÚM. 234
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar la **Disposición Final Segunda**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Final Segunda

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de enero de 1995.»

JUSTIFICACIÓN

Establecer una fecha concreta de entrada en vigor que favorezca la correcta aplicación de la nueva normativa en el futuro.

ENMIENDA NÚM. 235
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de modificar la **Disposición Final Tercera**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Final Tercera

El Gobierno al Consumo o equivalentes desde el año 1936 hasta la entrada en vigor de la Ley.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 236
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Se-

nado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar una **Disposición Final Cuarta**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Final Cuarta (nueva)

El Gobierno, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley, aprobará un Proyecto de Ley de reforma de las disposiciones del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, que siguen siendo transitoriamente de aplicación para aquellos contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, con la finalidad de adaptarlas a la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Prever una reforma del actual régimen transitorio, con la finalidad de conseguir una mejor adaptación y armonización con la nueva Ley, en aquellos aspectos en que, tras un año de aplicación se considere deban ser reformados.

ENMIENDA NÚM. 237
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i Unió
(GPCIU).

El Grupo Parlamentario Catalán de CiU, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a los efectos de adicionar una **nueva Disposición Final Quinta**.

ENMIENDA

Redacción que se propone:

«Disposición Final Quinta (nueva)

El Gobierno en el plazo de 6 meses desde la aprobación de esta Ley, aprobará un reglamento en el que se regulará la composición y el funcionamiento del Tribunal a que se refiere el artículo 34, la Regla 5.ª del apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera y el apartado 10 de dicha Disposición Transitoria.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo previsto en el Reglamento del Senado, formula 90 enmiendas al proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

Palacio del Senado, 19 de septiembre de 1994. El Portavoz, **Bernardo Bayona Aznar**.

ENMIENDA NÚM. 238
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Exposición de Motivos**.

ENMIENDA

De sustitución.

«EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Los principios que lo inspiraron, según reza la Exposición de Motivos de la Ley 40/1964, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el Texto Refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas congeladas. El citado Texto consagró, además, un régimen de subrogaciones, tanto "inter vivos" como "mortis causa", favorable a los intereses del arrendatario.

Ambas circunstancias determinaron un marco normativo que fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio.

Ante estas circunstancias, el Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos que han tenido un enorme impacto en el desarrollo posterior de este sector. Estas modificaciones fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

El Real Decreto Ley 2/1985, ha tenido resultados mixtos. Por un lado, ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que

se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta se detuviera, aunque no ha podido revertir sustancialmente el signo de la tendencia. Por otro lado, sin embargo, ha generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno de contratos de muy corta duración. Esto a su vez ha producido un movimiento de incremento de las rentas muy significativo, que se ha visto agravado por su simultaneidad en el tiempo con un periodo de elevación de los precios en el mercado inmobiliario.

En la actualidad, el mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda se caracteriza por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas. Por un lado, los contratos celebrados al amparo del Real Decreto Ley 2/1985, que representan aproximadamente el veinte por ciento del total y se caracterizan por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional por consecuencia de su generalizada duración anual. Por el otro, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985. En general, se trata de contratos con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados con anterioridad a la Ley de 1964, aproximadamente el cincuenta por ciento del total, con rentas que se pueden calificar como ineconómicas.

Las disfunciones que esta situación genera en el mercado son tales que han convertido al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la situación al problema de la vivienda. En este sentido, sólo un dieciocho por ciento aproximadamente del parque total de viviendas se encuentra en régimen de alquiler.

Por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La consecución de este objetivo exige una modificación normativa que permita establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, y aunque es evidente que el cambio normativo por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta en este sector, sí es una condición necesaria para que ello se produzca.

La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinatarios a uso distinto al de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia.

En este sentido, al mismo tiempo que se mantiene el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamien-

tos de vivienda, se opta en relación con los destinados a otros usos por una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.

Además, la Ley contiene una reforma parcial de la regulación de los procesos arrendaticios y la modificación del régimen de los contratos actualmente en vigor.

2

La regulación de los arrendamientos de vivienda presenta novedades significativas, fundamentalmente en relación con su duración. En este sentido, se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

Este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la Ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado asimismo sobre períodos anuales, de tres años.

El reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración ha hecho que la Ley prevea esta posibilidad, aunque vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

El establecimiento de un plazo de duración limitado permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, no existe inconveniente en mantener dicho derecho en el ámbito "mortis causa" a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario. Destaca como novedad el reconocimiento de este derecho al conviviente "more uxorio".

En relación con las subrogaciones "inter vivos", sólo se reconoce su existencia previo consentimiento escrito del arrendador. Al mismo tiempo, se introduce una novedad en casos de resoluciones judiciales que, en procesos de nulidad, separación o divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular. En estos casos, se reconoce

"ex lege" a dicho cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada por el tiempo que restare del y, al mismo tiempo, la del arrendador frente a quien continúa respondiendo el arrendatario original.

El régimen de rentas se construye en torno al principio de la libertad de pactos entre las partes para la determinación de la renta inicial tanto para los contratos nuevos como para aquellos que se mantengan como arrendatarios ya establecidos. Esto asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de los contratos permitan reflejar la realidad del mercado, si esta realidad no hubiera podido trasladarse a la renta por la vía de las actualizaciones previstas. Ello puede ser así, dado que la norma establece un mecanismo de actualización de rentas vinculado a las variaciones porcentuales que pueda experimentar en un período anual el Índice de Precios al Consumo.

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones de las partes, la Ley mantiene en líneas generales la regulación actual, sin introducir grandes novedades. Se exceptúa el establecimiento de una previsión especial para arrendatarios afectados de minusvalías que pretendan efectuar modificaciones en la finca arrendada que les permitan mejorar la utilización de la misma.

También se mantiene el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario para el supuesto de enajenación de la vivienda arrendada durante la vigencia del arrendamiento aunque referido a condiciones de mercado, por entenderse que constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda.

Por último, por lo que se refiere a la formalización de los contratos, la Ley mantiene la libertad de las partes de optar por la forma oral o escrita. Al mismo tiempo, se consagra expresamente la posibilidad de todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, de acceder al Registro de la propiedad, intentando, por otro lado, potenciar esta posibilidad de acceso mediante la vinculación de determinadas medidas de fomento o beneficio al hecho de la inscripción. Este hecho, no sólo contribuye también a reforzar las garantías de las partes, sino que mejora la información disponible para el Estado, permitiéndole el diseño y ejecución de aquellas medidas que puedan contribuir a la mejor de la ordenación normativa y de la práctica de los arrendamientos.

3

La Ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y

arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría esta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos.

Este nuevo categorismo se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas.

Para ello, en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la Ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil.

Se regulan así, con carácter supletorio de la voluntad expresa de arrendador y arrendatario, el régimen de obligaciones de conservación y obras, el derecho de adquisición preferente, el de traspaso y las subrogaciones "mortis causa", aunque limitadas al cónyuge e hijos del arrendatario que continúen la actividad.

Se introduce en esta regulación una novedad consistente en el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del plazo previsto, siempre que de alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario, o alternativamente, de los gastos de traslado y de los perjuicios derivados del mismo, cuando el arrendatario se vea obligado a trasladar su actividad.

4

La fianza arrendaticia tendrá carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, y se fija su cuantía en una mensualidad de renta para vivienda y dos mensualidades para uso distinto de vivienda. Al mismo tiempo se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad, ya que los rendimientos generados por estos fondos se han revelado como una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda, que se considera debe de mantenerse.

5

En la regulación de los procesos arrendaticios se establece que la competencia para conocer de las controversias corresponde, en todo caso, al Juez de Primera Instancia del lugar donde esté sita la finca urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la competencia

funcional por vía de sumisión expresa o tácita a Juez distinto.

Esto no obsta para recordar la posibilidad de que las partes en la relación jurídica puedan pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización del procedimiento arbitral.

La tramitación de los procesos arrendaticios se refiere al juicio de cognición, haciendo salvedad expresa de los supuestos de aplicación del juicio de desahucio y del juicio verbal cuando se ejecuten, en este último caso, acciones para determinar rentas o importes que corresponda abonar al arrendatario.

Se regulan, asimismo, las condiciones en las que el arrendatario podrá enervar la acción en los desahucios promovidos por la falta de pago de cantidades debidas por virtud de la relación arrendaticia. Esta regulación matiza de forma significativa las posibilidades de enervación y rehabilitación contenidos en el Texto Refundido de 1964.

En los supuestos de acumulación de acciones se ha establecido, junto a la regulación tradicional, la posibilidad de acumulación que asisten a los arrendatarios cuando las acciones ejercitadas se funden en hechos comunes y se dirijan contra el mismo arrendador. También se permite a éste en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago, el ejercicio acumulado y simultáneo de la acción de resolución del contrato y la reclamación de las cantidades adeudadas.

Por último, y como novedad más significativa de la Ley en materia procesal, se establece la regulación del recurso de casación en materia arrendaticia en vivienda por entender que la materia, dada su importancia y la trascendencia de los cambios normativos que esta norma introduce, debe poder ser objeto de una doctrina jurisprudencial elaborada en sede del Tribunal Supremo. Como notas más características del recurso de casación pueden señalarse las siguientes: sólo serán susceptibles de dicho recurso las sentencias dictadas en los procesos seguidos por los trámites del juicio de cognición, siempre que las sentencias de primera y segunda instancia no sean conformes, y la renta de los contratos se encuentre por debajo de los límites que por la ley se consagran.

6

Por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta Ley, los celebrados al amparo del Real Decreto-Ley 2/1985 no presentan una especial problemática puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda constituir sobre la finca quedará sujeta

a la nueva normativa. De esta regulación, no quedan exceptuados los contratos que, aunque en fecha posterior al 9 de mayo de 1985 se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes.

Por lo que se refiere a los contratos celebrados con anterioridad, la Ley opta por una solución que intenta conjugar el máximo de sencillez posible con un trato equilibrado de las distintas situaciones en que las partes en conflicto se encuentran. Por ello, se introduce un planteamiento que mantiene el criterio de trato diferenciado entre los contratos de arrendamiento de vivienda y los de local de negocio otorgando condiciones más suaves de modificación al arrendatario de vivienda que al de local de negocio.

En este sentido, en el arrendamiento de viviendas se opta por la supresión total de la subrogación "inter vivos", excepción hecha de la derivada de resolución judicial en procesos matrimoniales, y por la supresión gradual de los derechos de subrogación "mortis causa" que el Texto Refundido de 1964 reconocía.

Como esta medida afecta a situaciones cuyos contenidos potenciales de derechos son diferentes, arrendatarios titulares iniciales del contrato, arrendatarios en primera subrogación y arrendatarios en segunda subrogación, la norma debe ofrecer respuestas adecuadas para cada una de ellas. De ahí que la supresión de las subrogaciones sea tanto más gradual cuanto mayor sea el contenido potencial de derechos que la Ley contempla para cada supuesto, a partir del principio general de conservar al arrendatario actual y a su cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada hasta su fallecimiento, allí donde este derecho les estuviera reconocido por la legislación de 1964.

En cuanto al régimen de rentas, la Ley opta por intentar desbloquear la situación de las rentas congeladas. Para ello, se establece un sistema de revisión limitado a los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, que pretende recuperar las variaciones no repercutidas de la inflación desde la fecha de celebración del contrato o desde la última revisión legal, según proceda. Esta revisión no se produce de manera inmediata sino gradual, incrementándose el número de años en que se produce la revisión total en función inversa de la renta del arrendatario, posibilitando a los arrendatarios de menor nivel económico a que adapten sus economías a la nueva realidad.

En el caso de arrendatarios de bajo nivel de renta, por debajo de dos veces y media, tres o tres veces y media, el Salario Mínimo Interprofesional en función del número de personas que habiten en la vivienda arrendada, se excluye la revisión de las rentas mandatándose al Gobierno para que en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la ley configure un mecanismo de compensación de naturaleza fiscal para aquellos arrendadores que no hayan podido por las circunstan-

cias antes señaladas, proceder a la actualización de las rentas.

Asimismo, se concede a los arrendadores el derecho a disfrutar de beneficios en el Impuesto sobre el Patrimonio, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en los gastos de conservación de la finca arrendada y el coste de los servicios y suministros de que disfrute la vivienda arrendada en estos tres últimos casos mediante la imputación de sus importes a los arrendatarios.

En el caso de los arrendamientos de locales de negocio, se ha optado por articular un calendario de resolución temporal de estos contratos, aunque distinguiendo entre los arrendamientos en los que el arrendatario sea una persona física de aquellos en los que sea una persona jurídica, presumiendo mayor solvencia económica allí donde el entramado organizativo sea más complejo.

Por ello, se mantienen, aunque de forma limitada, derechos de subrogación "mortis causa" en el primer supuesto, garantizándose al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de 20 años, que podrá superarse mientras el arrendatario y su cónyuge vivan y continúen el ejercicio de la actividad que se venga desarrollando en el local.

Para favorecer la continuidad de los arrendatarios, la ley regula una figura de nueva creación que es el defunción de la naturaleza y del volumen de la actividad desarrollada en el local arrendado, configurándose un plazo de duración breve para aquellos arrendamientos en los que se desarrollen actividades con un potencial económico tal que coloquen a los titulares de estos contratos en posiciones de equilibrio respecto de los arrendadores a la hora de negociar nuevas condiciones arrendaticias.

En cuanto a la renta pagada en estos contratos, se reproduce el esquema de revisión establecido para los arrendamientos de viviendas, graduando temporalmente el ritmo de la revisión en función de las categorías antes expuestas.

Para favorecer la continuidad de los arrendamientos, la Ley regula una figura de nueva creación que es el derecho de arrendamiento preferente, que concede al arrendatario un derecho preferente a continuar en el uso del local arrendado al tiempo de la extinción del contrato, frente a cualquier tercero en condiciones de mercado.

Asimismo se estipula un derecho indemnizatorio en caso de no continuar en el uso del local arrendado cuando otra persona, sea el propietario, sea un nuevo arrendatario, pueda beneficiarse de la clientela generada por la actividad del antiguo arrendatario.

En cuanto a los arrendamientos asimilados tanto al inquilinato como al local de negocios, se les da el mismo tratamiento que a los arrendamientos de local de negocio, en materia de duración y de régimen de renta.»

JUSTIFICACIÓN

Adecuación a las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 239
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 2**.

ENMIENDA

De modificación.

Se sustituye en la línea 2 del apartado 1 la expresión «finca urbana» por la palabra «edificación».

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con la redacción dada al artículo 3.

ENMIENDA NÚM. 240
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 3**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado 1 de este artículo, que queda con la siguiente redacción:

«1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.»

JUSTIFICACIÓN

Excluir del ámbito de aplicación de la Ley aquellos arrendamientos que recaen sobre fincas urbanas que no constituyen una edificación.

ENMIENDA NÚM. 241
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 3**.

ENMIENDA

De modificación.

Apartado 2

Se propone la sustitución del último inciso del apartado 2, donde dice:

«..., sean realizadas por particulares...» (hasta el final)

Debe decir:

«..., cualquiera que sean las personas que los celebren».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. Resulta innecesaria la mención de quién pueda ser arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 242
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 3**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del apartado 3.

JUSTIFICACIÓN

El régimen aplicable a los arrendamientos de uso mixto resulta, según los artículos 2 y 3, de cuál sea el uso prioritario a que se destina la finca arrendada de entre los distintos usos a que está destinada.

Si se permite que el pacto entre las partes pueda determinar el régimen aplicable se estará vulnerando el carácter imperativo de los preceptos establecidos en beneficio del arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 243
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 4**.

ENMIENDA

De adición.

Artículo 4, apartado 1, párrafo segundo

Se propone la adición en la penúltima línea del párrafo segundo del apartado 1, después de «partes» la expresión siguiente:

«..., en su defecto por lo dispuesto en los Títulos I y II de la presente Ley...».

JUSTIFICACIÓN

Declarar supletorio en primera instancia de la voluntad de las partes el régimen contenido en la Ley para los arrendamientos de viviendas.

ENMIENDA NÚM. 244
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 4**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica en el apartado 2 la referencia a los Títulos I, III, IV y V, sustituyéndola por una a los Títulos I y III.

JUSTIFICACIÓN

Acomodo con la enmienda que introduce un nuevo apartado 3.

ENMIENDA NÚM. 245
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 4**.

ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un apartado nuevo que se numerará como 3 y que tendrá la siguiente redacción:

«3. Los Títulos IV y V se aplicarán de forma imperativa a todos los arrendamientos regulados en la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Configurar el carácter no dispositivo del Título IV y V de la Ley.

ENMIENDA NÚM. 246
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 5**.

ENMIENDA

De adición.

Nuevo párrafo d)

«d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá el régimen de uso de las viviendas así calificadas, sin perjuicio del respeto a las normas de Derecho Común de obligado cumplimiento.»

JUSTIFICACIÓN

Completar las exclusiones contempladas en el presente artículo.

ENMIENDA NÚM. 247
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 7**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión en la línea 3.^a de la expresión «... primaria y...».

JUSTIFICACIÓN

Ajustar la redacción de este precepto a la definición de arrendamiento de vivienda que contiene el artículo 2.1.

ENMIENDA NÚM. 248
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 8**.

ENMIENDA

De modificación.

El apartado 3 de este precepto se convierte en un párrafo 4.^o del apartado 2, quedando suprimido el apartado 3.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 249
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 9**.

ENMIENDA

De modificación.

El apartado 1 de este artículo queda redactado de la forma siguiente:

«1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales has-

ta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 5 años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.»

(Segundo párrafo igual).

JUSTIFICACIÓN

Aclarar que el mecanismo de prórrogas obligatorias hasta completar un período de duración de cinco años sólo es aplicable por su propia finalidad, a los contratos cuya duración inicial haya sido de menos de 5 años.

ENMIENDA NÚM. 250
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 9**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime en el apartado 3, última línea, la expresión «... primaria y...».

JUSTIFICACIÓN

Ajusta la redacción de este precepto a la definición de arrendamiento de viviendas que contiene el artículo 2.1.

ENMIENDA NÚM. 251
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 9**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade al apartado 3.^o un párrafo 2.^o con la siguiente redacción:

«Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato, no hubiera el arrendador procedido a ocu-

par la vivienda por sí, deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación o indemnizarle, a elección del arrendatario, con un cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco.»

JUSTIFICACIÓN

Introducir una sanción para el arrendador que haciendo uso del privilegio excepcional de recuperar la vivienda antes del trascurso de los cinco años que constituyen el plazo de tres meses de garantía del arrendatario no la ocupare de forma inmediata.

ENMIENDA NÚM. 252
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 10.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el artículo 10, que queda con la siguiente redacción:

«Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviese sometido.»

JUSTIFICACIÓN

Precisar que la prórroga prevista en el artículo 10 se produce transcurridos como mínimo 5 años de duración del contrato, para no confundir con las prórrogas anuales a que se refiere el artículo 9.1, y acomodar la redacción a la de dicho artículo 9.

ENMIENDA NÚM. 253
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 12.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado 2 del artículo 12, que queda con la siguiente redacción:

«2. A estos efectos, podrá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto.

Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 254
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 12.**

ENMIENDA

De modificación.

El título del artículo queda redactado de la forma siguiente:

«Desistimiento y vencimiento del contrato por arrendatario con vínculo matrimonial.»

JUSTIFICACIÓN

Ajustar el título al contenido del precepto:

ENMIENDA NÚM. 255

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 12**.

ENMIENDA

De adición.

Se sustituye en el apartado 4 del artículo 12, la expresión «... como cónyuge o en análoga relación de afectividad...» por la expresión «... de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual...».

JUSTIFICACIÓN

Evitar una reiteración innecesaria y acomodar la terminología a la ya utilizada en otros textos legales.

ENMIENDA NÚM. 256

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 13**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade como inciso final del apartado 3 lo siguiente: «..., sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 257

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 14**.

ENMIENDA

De modificación.

Se sustituye en la línea 10.^a, párrafo 2.º de este artículo, el término «mínimo» por la expresión «citado de 5 años».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 258

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 15**.

ENMIENDA

De modificación.

De sustitución en el apartado 2.

Sustituir «La adquisición de la condición de arrendatario...» por «La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda...».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 259

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 16**.

ENMIENDA

De modificación.

Se sustituye en el apartado 1.b) del artículo 16, la expresión «... como cónyuge o en análoga relación de afectividad...» por la expresión «... de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual...».

JUSTIFICACIÓN

Evitar una reiteración innecesaria y acomodar la terminología a la ya utilizada en otros textos legales.

ENMIENDA NÚM. 260
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 16**.

ENMIENDA

De modificación.

Añadir en el apartado 1, letra f), a continuación de «personas» (línea 1.ª) la expresión «distintas de las mencionadas en las letras anteriores.»

JUSTIFICACIÓN

Aclarar que las personas a quienes se reconoce también el derecho de subrogación «mortis causa» son familiares diferentes de los expresamente mencionados en las letras anteriores del artículo.

ENMIENDA NÚM. 261
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 16**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime en el apartado 2.º, párrafo 2.º, línea 1.ª, la coma existente a continuación de la palabra «igualdad».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 262
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 18**.

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir en el apartado 1 la expresión:

«... o el plazo pactado conforme al artículo 9...».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica del precepto, puesto que la referencia al plazo pactado del artículo 9 es imprecisa, toda vez que aunque dicho plazo pueda ser libremente pactado por las partes, el mismo se prorroga obligatoriamente hasta un mínimo de 5 años.

ENMIENDA NÚM. 263
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 18**.

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir en el apartado 2 la expresión:

«... o después del plazo pactado conforme al artículo 9...».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica del precepto, puesto que la referencia al plazo pactado del artículo 9 es imprecisa, toda vez que aunque dicho plazo pueda ser libremente pactado por las partes, el mismo se prorroga obligatoriamente hasta un mínimo de 5 años.

ENMIENDA NÚM. 264
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 18**.

ENMIENDA

De modificación.

Añadir en el apartado 3, línea 5ª la expresión:

«, en su caso,» a continuación de «... acompañando...».

JUSTIFICACIÓN

Prever el supuesto de actualizaciones no sometidas a las variaciones del IPC.

ENMIENDA NÚM. 265
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 19**.

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir en el apartado 1º la expresión:

«... o el plazo inicial pactado conforme al artículo 9...».

JUSTIFICACIÓN

Evitar, en línea con lo expuesto para el artículo 18, que la estabilidad económica que se pretende garantizar al arrendatario durante un mínimo de 5 años se rompa al limitar el mecanismo de garantía al plazo inicial pactado, que puede ser inferior a 5 años.

ENMIENDA NÚM. 266
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 20**.

ENMIENDA

De modificación.

Al artículo 20, apartado 2

Se propone la sustitución de la palabra «inferior» (línea 5) por «superior».

JUSTIFICACIÓN

Corrección de errores.

ENMIENDA NÚM. 267
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 24.1**.

ENMIENDA

De adición.

En la línea 4, después de la palabra cónyuge, agregar:

«o de la persona con quien conviva, de forma permanente, en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual...»

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con el texto del Proyecto y para acomodar la terminología a la ya utilizada en otros textos legales.

ENMIENDA NÚM. 268
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 25**.

ENMIENDA

De modificación.

Apartado 3 (línea 9ª)

Se propone la sustitución en el apartado 3 de la palabra «sesenta» por «treinta».

JUSTIFICACIÓN

Limitar el plazo de tiempo durante el cual la compra-venta de la vivienda arrendada queda sometida a la posibilidad de que el arrendatario ejercite el derecho de retracto por considerar que 30 días es un plazo suficiente para ello.

ENMIENDA NÚM. 269
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 25**.

ENMIENDA

De modificación.

Artículo 25, apartado 5

Se propone la adición en el apartado 5 de la palabra «arrendadas» a continuación de «viviendas» (2.^a línea).

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 270
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 25**.

ENMIENDA

De modificación.

Apartado 6 (línea 1.^a)

Se propone la sustitución de la palabra «ventaja» por «venta».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 271

Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 25**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir en la última línea del primer párrafo del apartado 7:

«ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble».

JUSTIFICACIÓN

Precisar que la exclusión de los derechos de tanteo y retracto procede en el supuesto de venta conjunta realizada por un único propietario y también en los supuestos de ventas realizadas de forma conjunta por distintos propietarios a un único comprador comprendiendo la totalidad del edificio.

ENMIENDA NÚM. 272

Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 27**.

ENMIENDA

De modificación.

Apartado 2, letra f)

Se propone la siguiente redacción:

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

JUSTIFICACIÓN

Subsanar error.

ENMIENDA NÚM. 273
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 27**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión de la letra g) del apartado 2.

JUSTIFICACIÓN

Incorporar su contenido al artículo 28.

ENMIENDA NÚM. 274
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 28**.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone que el artículo 28, bajo la rúbrica «Extinción del arrendamiento», quede con la siguiente redacción:

«El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente título, por las siguientes:

- a) por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
- b) por la declaración firme de ruina acordada según dispone el artículo 247 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.»

JUSTIFICACIÓN

Completar los casos de extinción del contrato de arrendamiento de forma que, junto a una mención genérica a los demás casos de extinción que deriven de otras disposiciones del Título II, se contemplara la declaración de ruina de los edificios en los que se encontrara la finca arrendada.

ENMIENDA NÚM. 275
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 33**.

ENMIENDA

De modificación.

Se añade en el párrafo primero del artículo 33 las palabras «o profesional» a continuación de «... actividad empresarial...»

JUSTIFICACIÓN

Reconocer el derecho de subrogación por causa de muerte a los arrendatarios que desarrollen actividades profesionales.

ENMIENDA NÚM. 276
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 34**.

ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un último párrafo con la siguiente redacción:

«En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, la misma será fijada por el árbitro designado por aquéllas.»

JUSTIFICACIÓN

Incorporar el mecanismo de solución arbitral al problema de la determinación de la indemnización.

ENMIENDA NÚM. 277
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 35**.

ENMIENDA

De modificación.

Apartado 2

Se modifica el último inciso del apartado 2 de este artículo, que quedará redactado de la forma siguiente:

«... hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga».

JUSTIFICACIÓN

Ajustar la redacción a la nueva configuración de la fianza en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 278
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 35 bis (nuevo)**.

ENMIENDA

De adición.

TÍTULO V - Artículo 35 Bis (Nuevo)

Se propone la inclusión de un nuevo artículo dentro del Título V numerado como 35 bis con el contenido siguiente:

«Competencia.

El conocimiento de los litigios relativos a los arrendamientos que regule la presente Ley corresponderá al Juez de Primera Instancia del lugar en que se halle la finca sin que sean aplicables las normas sobre sumisión expresa o tácita de la Sección Segunda del Título II del Libro Primero de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

JUSTIFICACIÓN

Corrección de errores.

ENMIENDA NÚM. 279

Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 36**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica «... salvo las excepciones del apartado siguiente.» por:

«... salvo las excepciones de los apartados 3 y 4 de este artículo.».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 280
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 36 apartado 5.º**

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir desde: «o en sucesivas disposiciones sobre esta materia».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 281
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Tercera**.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente ley, depositen el importe de la fianza regulada en el artículo 35.1 de esta ley, sin devengo de interés...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Ajustar la redacción de esta Disposición a la modificación habida en la configuración de la fianza.

**ENMIENDA NÚM. 282
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Quinta. Cuatro.**

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir el apartado cuatro de la Disposición Adicional Quinta.

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con el ordenamiento jurídico.

**ENMIENDA NÚM. 283
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Sexta.**

ENMIENDA

De modificación.

La Disposición Adicional Sexta tendrá una redacción del siguiente tenor:

«Sexta. Censo de arrendamientos urbanos.

El Gobierno procederá, a través del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el

plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, a elaborar un censo de los contratos de arrendamiento de viviendas sujetos a la presente Ley subsistentes a su entrada en vigor.

Este censo comprenderá datos identificativos del arrendador y del arrendatario, de la renta del contrato, de la existencia o no de cláusulas de revisión, de su duración y de la fecha del contrato.

A estos efectos, los arrendadores deberán remitir, al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en plazo máximo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la Ley, los datos del contrato a que se refiere el párrafo anterior.

El incumplimiento de la obligación prevista en el apartado anterior privará al arrendador que la hubiera incumplido, del derecho a los beneficios fiscales establecidos en las Disposiciones Finales de la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Introducir un instrumento coercitivo para compeler a los arrendadores a cumplir la obligación que esta Disposición Adicional establece.

**ENMIENDA NÚM. 284
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Nueva.**

ENMIENDA

De adición.

Se introduce una nueva Disposición Adicional bajo la rúbrica de derecho de retorno, con la siguiente redacción:

«El derecho de retorno regulado en la Disposición Adicional Cuarta. 3.^a del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, se regirá por lo previsto en esta Disposición y en su defecto por las normas del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Cuando en las actuaciones urbanísticas aisladas no expropiatorias exigidas por el Planeamiento Urbanístico, fuera necesario proceder a la demolición total o a la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio, en el que existan vi-

viendas urbanas arrendadas sea cualquiera la fecha del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a que el arrendador de la citada finca le proporcione una nueva vivienda de una superficie no inferior al 50 por 100 de la anterior, siempre que tenga al menos 90m², o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.»

JUSTIFICACIÓN

Articular el derecho de retorno previsto en la Ley del Suelo, para facilitar las operaciones de conservación o rehabilitación integral que vengan exigidas por el Planeamiento urbanístico.

ENMIENDA NÚM. 285 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Nueva**.

ENMIENDA

De adición.

«Declaración de la situación de minusvalía.

A los efectos prevenidos en esta Ley, la situación de minusvalía y su grado deberán ser declarados, de acuerdo con la normativa vigente, por los centros y servicios de las Administraciones Públicas competentes.»

JUSTIFICACIÓN

Exigir la declaración administrativa de las situaciones de minusvalía y de su grado.

ENMIENDA NÚM. 286 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Primera**.

ENMIENDA

De modificación.

El apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera queda redactado de la forma siguiente:

«1. Los contratos... (igual hasta, de 24 de diciembre). Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la Disposición Transitoria Segunda. La tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del Código Civil lo será por un plazo de 5 años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta Ley. El arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente Ley para los arrendamientos de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Mejorar técnicamente la redacción del precepto y aplicar a estos contratos determinadas modificaciones ya previstas para los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985 que deben también ser de aplicación a estos contratos.

ENMIENDA NÚM. 287 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De modificación.

El apartado 2 queda redactado de la siguiente forma:

«2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 15 y 24 de la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

No tiene fundamento la aplicación a los contratos ya preexistentes de una modificación relativa al otorgamiento de arrendamientos por usufructuarios que no ha planteado mayores problemas en su aplicación. Por el contrario, se procede a declarar aplicable el régimen de las obras en arrendatarios con minusvalías.

ENMIENDA NÚM. 288
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De modificación.

Disposición Transitoria Segunda. Apartado 3

El anterior apartado 12 ha pasado a ser el párrafo segundo del apartado 3 de esta misma Disposición, con la siguiente redacción:

«Se excluyen de los derechos de tanteo y retracto regulados en el Capítulo VI, del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, los casos de adjudicación de vivienda por división de la cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la fecha de constitución de la comunidad sobre la cosa.»

JUSTIFICACIÓN

Mejorar la colocación sistemática de este precepto y evitar confusiones con respecto a la constitución del régimen de propiedad horizontal.

ENMIENDA NÚM. 289
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De modificación.

Se sustituye en el apartado 7 de la Disposición Transitoria Segunda, la expresión «... como cónyuge o en análoga relación de afectividad...» por la expresión «... de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual...».

JUSTIFICACIÓN

Evitar una reiteración innecesaria y acomodar la terminología a la ya utilizada en otros textos legales.

ENMIENDA NÚM. 290
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda. Apartado 8**.

ENMIENDA

De modificación.

Se sustituye en el apartado 8 a partir de «... o mayores de sesenta años que hubiesen sido objeto de jubilación anticipada...» por «... años o que fueren perceptores de prestaciones públicas por jubilación o invalidez permanente en grado de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez».

JUSTIFICACIÓN

Ampliar los efectos de esta previsión transitoria a los hijos que se encuentren jubilados o incapacitados absolutamente para todo tipo de trabajo cualquiera que sea su edad.

ENMIENDA NÚM. 291
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Transitoria Segunda. Apartado 9**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade en el apartado 9 un nuevo párrafo segundo con la siguiente redacción:

«La condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.»

JUSTIFICACIÓN

Mantener el requisito de convivencia en los mismos términos actualmente previstos en el Texto Refundido de 1964.

ENMIENDA NÚM. 292
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De modificación.

En el último párrafo del apartado 9 eliminar la coma después de subrogación, quedando de la siguiente forma:

«En ningún caso, los beneficiarios de una subrogación podrán renunciarla a favor de otro de distinto grado de prelación.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 293
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De modificación.

El párrafo segundo de la regla 1.^a del apartado 10.3 de esta Disposición queda redactado de la forma siguiente:

«En caso de ser varios los arrendatarios afectados, la solicitud deberá haberse efectuado por la mayoría de los arrendatarios afectados o, en su caso, por arrendatarios que representen la mayoría de las cuotas de participación correspondientes a los pisos afectados.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 294
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De adición.

Se adiciona un nuevo párrafo a la regla 4.^a del apartado 10.3, con la siguiente redacción:

«En el caso de ser varios los arrendamientos afectados, la cantidad referida en la regla anterior se repartirá entre éstos de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 19 de la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Fijar los criterios para el reparto del importe de las obras de conservación repercutibles a los arrendatarios al amparo de este precepto, cuando sean varios los arrendatarios afectados.

ENMIENDA NÚM. 295
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De modificación.

El apartado 10.5 queda con la siguiente redacción:

«Podrá repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la Ley.»

Se exceptúa el supuesto en que por pacto expreso entre las partes, todos estos gastos sean por cuenta del arrendador.»

JUSTIFICACIÓN

Suprimir la referencia a la repercusión íntegra de estos gastos mientras no exista actualización total de la renta por razón del carácter gradual de dicha actualización y acomodar los conceptos utilizados a los propios del Texto Refundido de 1964.

ENMIENDA NÚM. 296
Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De modificación.

Se suprime en el párrafo 1.º del apartado 11 la expresión «... para aquellos contratos que se hubieran celebrado antes del 1 de enero de 1965, ...».

JUSTIFICACIÓN

Permitir que la revisión de renta alcance a todos los contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

ENMIENDA NÚM. 297
Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De adición.

En el párrafo 1.º de la regla 1.ª del apartado 11, a continuación de «... deberá mantener...» añadir «... durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización, ...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Aclarar que la mecánica de actualización prevista se aplica durante cada una de las anualidades en que se desarrolla el proceso de actualización.

ENMIENDA NÚM. 298
Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De modificación.

Se añade en la línea quinta del párrafo primero de la regla 1.ª del apartado 11, a continuación de «... Consumo...», las palabras «o que el Índice General Nacional o Índice General Urbano del Sistema de Índices de Costes de la Vida».

JUSTIFICACIÓN

Acomodar la redacción al hecho de que el sistema de Índices de Precios de Consumo no fue creado hasta 1977, existiendo con anterioridad el coste de la vida. Prever la inexistencia de Índices Generales Nacionales.

ENMIENDA NÚM. 299
Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el párrafo segundo de la regla 1.ª del apartado 11, que queda redactado como sigue:

«En los arrendamientos de viviendas comprendidos en el artículo 6.º 2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta

inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado Texto Refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.»

JUSTIFICACIÓN

Introducir la diferencia de régimen entre las viviendas suntuarias y las no suntuarias en función del distinto tratamiento dado a unas y otras en el artículo 96 del Texto Refundido de 1964.

ENMIENDA NÚM. 300
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.**

ENMIENDA

De adición.

Se añade a la regla 1.^a del apartado 11 un nuevo párrafo, que será el tercero, con la siguiente redacción:

«En los arrendamientos de viviendas no comprendidas en el artículo 6.º 2 del citado Texto Refundido celebrados antes del 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial, la que se viniera percibiendo en el mes de julio de 1954, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el mes de marzo de 1954.»

JUSTIFICACIÓN

Introducir la diferencia de régimen entre las viviendas suntuarias y las no suntuarias en función del distinto tratamiento dado a unas y otras en el artículo 96 del Texto Refundido de 1964.

ENMIENDA NÚM. 301
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.**

ENMIENDA

De modificación.

La regla 3.^a del apartado 11 queda redactada de la forma siguiente:

«La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado Texto legal.»

JUSTIFICACIÓN

Explicitar los importes que tienen la consideración de cantidades asimiladas a la renta.

ENMIENDA NÚM. 302
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.**

ENMIENDA

De modificación.

La regla 7.^a del apartado 11 de esta Disposición se modifica, quedando redactada como sigue:

«No procederá la actualización de renta prevista en este apartado cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada, no excedan de los límites siguientes:

N.º de personas que convivan en la vivienda arrendada	Límite en n.º de veces el salario mínimo interprofesional
1 ó 2	2,5
3 ó 4	3
Más de 4	3,5

Los ingresos a considerar serán la totalidad de los obtenidos durante el ejercicio impositivo anterior a aquel

en que se promueva por el arrendador la actualización de la renta.

En defecto de acreditación por el arrendatario de los ingresos percibidos por el conjunto de las personas que convivan en la vivienda arrendada, se presumirá que procede la actualización pretendida.»

JUSTIFICACIÓN

Diferenciar, en función del número de personas que conviven en la vivienda arrendada, los niveles de renta que dan derecho a conservar el régimen de renta arrendaticia que resulte del contrato.

**ENMIENDA NÚM. 303
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De modificación.

Se suprime en la línea 3.^a de la regla 4.^a del apartado 11 la expresión «y las cantidades asimiladas a ella.».

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con enmienda anterior.

**ENMIENDA NÚM. 304
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime la regla 8.^a del apartado 11.

JUSTIFICACIÓN

Por duplicación con regla 11.^a de este mismo apartado.

**ENMIENDA NÚM. 305
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda**.

ENMIENDA

De modificación.

La regla 9.^a del apartado 11 queda redactada como sigue:

«La actualización de renta, cuando proceda, se realizará en los plazos siguientes:

a) En diez años, cuando la suma de los ingresos totales percibidos por el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no exceda de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán los siguientes:

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

b) En cinco años, cuando la indicada suma sea igual o superior a 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán el doble de los indicados en la letra a) anterior.»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con la enmienda planteada a la regla 7.^a

ENMIENDA NÚM. 306
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime la regla 10ª del apartado 11.

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con la enmienda planteada a la regla 9ª

ENMIENDA NÚM. 307
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.**

ENMIENDA

De modificación.

Se suprime el apartado 12 de la Disposición Transitoria Segunda.

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con la sistemática del Proyecto.

ENMIENDA NÚM. 308
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado 13.

JUSTIFICACIÓN

Por ser reiterativo en su contenido con la Disposición Final de la Ley.

ENMIENDA NÚM. 309
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado 14.

JUSTIFICACIÓN

Por ser reiterativo con la Disposición Transitoria Cuarta.

ENMIENDA NÚM. 310
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado 3 de esta Disposición Transitoria, que queda con la siguiente redacción:

«3. Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local.

En defecto de cónyuge, supérstite que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la Ley, podrá subrogarse en el contrato un hijo del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número

de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la Ley.

La primera subrogación prevista en los párrafos anteriores no tendrá lugar cuando ya se hubieran producido en el arrendamiento dos transmisiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del Texto refundido de la Ley de Arrendamiento Urbanos. La segunda subrogación prevista no podrá tener lugar cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60.

El arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la Ley. A estos efectos se tomará como fecha de realización la fecha de la escritura pública en que se formalice el traspaso.»

JUSTIFICACIÓN

Ampliar 20 años el plazo de garantía otorgado al grupo familiar vinculado a la actividad desarrollada en el local.

ENMIENDA NÚM. 311 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado 4 de esta Disposición, que queda con la siguiente redacción:

«Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica se extinguirán de acuerdo con las reglas siguientes:

1.^a Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades a las que corresponda una cuota según las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas no superior a 70.000 pesetas, en veinte años.

2.^a Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades a los que corresponda una cuota

según las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas entre 70.000 y 120.000 pesetas, en 15 años.

3.^a Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades a los que corresponda una cuota según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, entre 120.000 y 180.000 pesetas, en 10 años.

4.^a Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades Económicas superior a 180.000 pesetas, en cinco años.

Las cuotas que deben ser tomadas en consideración a los efectos dispuestos en el presente apartado son las cuotas mínimas municipales o cuotas mínimas según Tarifa, que incluyen cuando proceda el complemento de superficie, correspondientes al ejercicio 1994. En aquellas actividades a las que corresponda una bonificación en la cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas, dicha bonificación se aplicará a la cuota mínima municipal o cuota mínima según tarifa a los efectos de determinar la cantidad que corresponda.

Los plazos citados en las reglas anteriores se contarán a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Cuando en los diez años anteriores a dicha entrada en vigor se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos de extinción de los contratos se incrementarán en cinco años. Se tomará como fecha del traspaso la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Cuando en un local se desarrollen actividades a las que correspondan distintas cuotas, sólo se tomará en consideración a los efectos de esta operación la mayor de ellas.

Incumbe al arrendatario la prueba de la cuota que corresponda a la actividad desarrollada en el local arrendado. En defecto de prueba, el arrendamiento tendrá la duración prevista en la regla 4.^a de este apartado.

ENMIENDA NÚM. 312 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

De modificación.

En el párrafo primero del apartado 6, se suprime el inciso «... celebrados antes del 1 de enero de 1965...».

JUSTIFICACIÓN

Ampliar la revisión de renta a los contratos celebrados hasta el 9 de mayo de 1985.

ENMIENDA NÚM. 313
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.**

ENMIENDA

De modificación.

Se añade en la línea quinta del párrafo primero de la regla 1.^a del apartado 6, a continuación de «... Consumo...», las palabras «o que el Índice General Nacional o Índice General Urbano del Sistema de Índices de Costes de la vida».

JUSTIFICACIÓN

Acomodar la redacción al hecho de que el sistema de Índices de Precios de Consumo no fue creado hasta 1977, existiendo con anterioridad el coste de la vida. Prever la inexistencia de Índices Generales Nacionales.

ENMIENDA NÚM. 314
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el párrafo segundo de la regla 1.^a del apartado 6, que queda redactado como sigue:

«En los contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado Texto Refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 315
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.**

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir la referencia contenida en la regla 3.^a de apartado 6 a las reglas 2.^a y 3.^a del apartado 4 por una referencia a las reglas 3.^a y 4.^a

JUSTIFICACIÓN

Acomodar el régimen de revisión de renta a la modificación introducida en la regla 3.^a del apartado 4.

ENMIENDA NÚM. 316
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.**

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir en la regla 4.^a del apartado 6 la expresión «... la regla 1.^a...» por «... las reglas 1.^a y 2.^a...».

JUSTIFICACIÓN

Acomodar el régimen de revisión de renta a la modificación introducida en la regla 3.^a del apartado 4.

ENMIENDA NÚM. 317
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

De modificación.

La regla 5.^a del apartado 6 queda redactada de la forma siguiente:

«La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado texto legal.»

JUSTIFICACIÓN

Explicitar los importes que tienen la consideración de cantidades asimiladas a la renta.

ENMIENDA NÚM. 318
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime en la línea 3.^a de la regla 6.^a del apartado 6 la expresión: «y las cantidades asimiladas a ella».

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 319
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Tercera**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade al apartado 7 un nuevo párrafo con la siguiente redacción:

«Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación en el supuesto en que la renta que se estuviera pagando en el momento de entrada en vigor de la Ley fuera mayor que la resultante de la actualización prevista en el apartado 6.»

JUSTIFICACIÓN

Reconocer el mismo incremento de 5 años en los plazos de resolución del contrato a los arrendatarios que en el momento de entrada en vigor de la Ley ya estuvieran.

ENMIENDA NÚM. 320
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir la referencia que el apartado 8 hace a la «regla 1.^a» por «reglas 1.^a y 2.^a».

JUSTIFICACIÓN

Acomodar ese apartado a la modificación introducida en el apartado 6.

**ENMIENDA NÚM. 321
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade al apartado 11 un último párrafo, con la siguiente redacción:

«El ejercicio de este derecho será incompatible con la percepción de la indemnización prevista en el apartado anterior, pudiendo el arrendatario optar entre uno y otro.»

JUSTIFICACIÓN

Establecer la incompatibilidad entre el derecho de arrendamiento preferente y el de indemnización por clientela.

**ENMIENDA NÚM. 322
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado 12 de esta Disposición.

JUSTIFICACIÓN

Incluir su contenido en el de la Disposición Transitoria Cuarta.

**ENMIENDA NÚM. 323
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Se-

nado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera**.

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el apartado 13 de esta Disposición.

JUSTIFICACIÓN

Incorporar los supuestos contemplados en este apartado al régimen general.

**ENMIENDA NÚM. 324
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Cuarta**.

ENMIENDA

De modificación.

La Disposición Transitoria Cuarta con el título «Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985», queda con el texto siguiente:

«1. Los contratos de arrendamientos asimilados a los de inquilinato a que se refiere el artículo 4.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y los asimilados a los de local de negocio a que se refiere el artículo 5.2 del mismo texto legal, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del citado Texto Refundido que les sean de aplicación, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta Disposición Transitoria.

2. Los arrendamientos asimilados al inquilinato se regirán por lo estipulado en la Disposición Transitoria Tercera. A estos efectos los contratos celebrados por la Iglesia Católica y por Corporaciones que no persigan ánimo de lucro, se entenderán equiparados a los mencionados en la regla 2.^a del apartado 4. Los demás se entenderán equiparados a los mencionados en la regla 3.^a de dicho apartado.

3. Los arrendamientos asimilados a los de local de negocio se regirán por lo estipulado en la Disposición Transitoria Tercera.»

JUSTIFICACIÓN

Mejorar la sistemática del precepto.

ENMIENDA NÚM. 325
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Final Tercera**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica la rúbrica de la Disposición que queda con la siguiente redacción:

«Publicación de los Índices de Precios al Consumo.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 326
Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Final Tercera**.

ENMIENDA

De modificación.

La referencia contenida al año 1956 se sustituye por una referencia al año 1954.

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con la enmienda introducida en la regla 1.ª del apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda.

ENMIENDA NÚM. 327

Del Grupo Parlamentario Socialista
(GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Disposición Final (Nueva)**.

ENMIENDA

De adición.

Se adiciona una nueva Disposición Final con la siguiente rúbrica y contenido:

«Compensaciones por vía fiscal

El Gobierno procederá, transcurrido un año a contar desde la entrada en vigor de la ley, a arbitrar un sistema de beneficios fiscales que compensen a los arrendadores en contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 que subsistan a la entrada en vigor de la ley, mientras el contrato siga en vigor, cuando tales arrendadores no disfruten del derecho a la revisión de la renta del contrato por aplicación de la regla 7.ª del apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda de la ley.»

JUSTIFICACIÓN

Introducir un mandato al Gobierno para el arbitraje de un sistema de beneficios fiscales para los arrendadores que no puedan actualizar las rentas, de acuerdo con el punto 7 de la Disposición Transitoria Segunda.

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el Reglamento del Senado, formula 83 enmiendas al Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

Palacio del Senado, 19 de septiembre de 1994.—El Portavoz, **Alberto Ruiz-Gallardón Jiménez**.

ENMIENDA NÚM. 328
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 4.1**.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir en el segundo párrafo «superficie» por «superficie útil».

JUSTIFICACIÓN

Es necesario determinar si la superficie es útil o construida.

ENMIENDA NÚM. 329
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 4.2.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«2. Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen en primer lugar por lo dispuesto en los títulos I, IV y V de esta Ley y por la voluntad de las partes, en defecto de ésta por lo dispuesto en el Título III y suplementariamente por lo dispuesto en el Código Civil.»

JUSTIFICACIÓN

La redacción del proyecto sometería a la voluntad de las partes la aplicación de lo dispuesto en los Títulos I, IV y V.

ENMIENDA NÚM. 330
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 5.**

ENMIENDA

De adición.

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 331
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 5. a).**

ENMIENDA

De modificación.

La primera parte de este artículo debe quedar redactada del modo siguiente:

«a) El uso de viviendas que los funcionarios, empleados, asalariados, guardas y porteros tengan asignadas por razón del cargo que desempeñan o del servicio que presten.»

JUSTIFICACIÓN

El término empleados y funcionarios es el género y no una función específica. Parece más lógico partir de las funciones genéricas y pasar después a las específicas.

ENMIENDA NÚM. 332
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 5 bis (nuevo).**

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo artículo con el siguiente texto:

«Artículo 5. bis. Abuso de derecho y fraude de Ley

Los jueces y tribunales rechazarán las pretensiones que impliquen abuso de derecho o constituyan medio

para eludir la aplicación de una norma imperativa, que deberá prevalecer en todos los casos frente al fraude de la Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Debe aplicarse esta norma tanto al arrendamiento de locales de negocio como al de vivienda.

**ENMIENDA NÚM. 333
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 9.1

ENMIENDA

De modificación.

El plazo de este apartado debería ser de treinta días.

JUSTIFICACIÓN

Por congruencia con el artículo 10 y por facilitarle al arrendador un plazo superior en el que pudiera intentar una nueva contratación.

**ENMIENDA NÚM. 334
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 9, apartado 1.

ENMIENDA

De modificación.

El comienzo del artículo debe quedar redactado del modo siguiente:

«Artículo 9. Plazo mínimo

La duración del arrendamiento será por tiempo determinado y será libremente pactada por las partes. Llegado el día del vencimiento...».

JUSTIFICACIÓN

La prolongada permanencia de la Legislación anterior con la prórroga forzosa ha generado una equivocada conciencia popular sobre la naturaleza del arriendo que es esencialmente temporal tal y como prescribe el artículo 1543 del Código Civil y la doctrina.

Por esta razón y para asegurar la fidelidad a este principio básico del contrato de arrendamiento conviene que el artículo comience de la forma que se indica y se mantenga el resto de la redacción de conformidad con el proyecto.

**ENMIENDA NÚM. 335
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 9, apartado 2.

ENMIENDA

De modificación.

El párrafo 2 del artículo 9 debe quedar redactado del modo siguiente:

«2. En los contratos de arrendamientos de vivienda para los que no se haya estipulado plazo, o éste sea indeterminado, se entenderá que el plazo es de un año, sin perjuicio del derecho que le asiste al arrendatario para prolongar la duración de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.»

JUSTIFICACIÓN

Es posible que las partes, por descuido o falta de información, dejen de precisar el plazo. El C. Civil, previosamente, ya ha establecido la solución en su artículo 1581, pero parece lógico que en los contratos de vivienda se asegure, al menos, el plazo de un año.

No parece acertado el plazo implícito de cinco años, que va en contra del principio de la libertad de las partes que figura en el párrafo 1 del artículo 9. Por otro lado puede producir perjuicios tanto para el arrendador como para el arrendatario.

Téngase en cuenta que si cuando se celebra el contrato de arrendamiento, momento en el que los contratantes deben estar lógicamente preocupados por la duración, no se precisa el plazo, es porque probablemente los contratantes piensen que el arrendamiento

va a ser de corta duración, y se encontrarían con una forzada prolongación, vinculados por obligaciones no deseadas o previstas.

Por lo tanto, dejando a salvo siempre el derecho a la prórroga por cinco años, para el arrendatario, parece más lógico fijar como plazo implícito un año.

ENMIENDA NÚM. 336
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 9.3.

ENMIENDA

De modificación.

Añadir al final «o para cualquiera de sus descendientes».

JUSTIFICACIÓN

Favorecer la salida al mercado de alquiler de viviendas cuyo propietario la hubiera comprado con el fin de uso y disfrute de sus hijos en un futuro.

ENMIENDA NÚM. 337
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 9.

ENMIENDA

De adición.

Se propone añadir un nuevo apartado 4) con la siguiente redacción:

«4. Cuando entre las partes de un contrato de arrendamiento se establezca un nuevo contrato variando condiciones esenciales del anterior, se iniciará de nuevo el cómputo del plazo de 5 años a que se refiere el apartado 1 de este artículo.»

JUSTIFICACIÓN

Contemplar el caso de variaciones esenciales durante el plazo de contrato.

ENMIENDA NÚM. 338
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 10. Párrafo 1.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone sustituir el texto propuesto por el siguiente:

«Si llegara la fecha de vencimiento del contrato, ninguna de las partes hubiese notificado por escrito a la otra, al menos con un mes de antelación a dicha fecha su voluntad de no renovarlo, el contrato quedará prorrogado por anualidades.»

JUSTIFICACIÓN

No tiene sentido un plazo de prórroga mayor de la anualidad.

Además este plazo de 3 años genera contradicciones con lo dispuesto en el 2º párrafo del mismo artículo.

ENMIENDA NÚM. 339
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 13.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la siguiente nueva redacción para el título de este artículo:

«Artículo 13. Resolución en casos especiales»

JUSTIFICACIÓN

La redacción del proyecto parece dar a entender que estamos sólo ante la pérdida de la condición de arrendador cuando lo que se resuelve es el arrendamiento.

ENMIENDA NÚM. 340
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 13.3.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«3. Los arrendamientos de vivienda que el arrendatario... al verdadero propietario, durarán el plazo pactado, o el determinado por lo establecido en el artículo 9.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 341
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 14.

ENMIENDA

De adición.

Añadir en el segundo párrafo, segundo período «Como mínimo». Para que diga: «En este caso... cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario como mínimo con una cantidad... por cumplir.»

JUSTIFICACIÓN

Evitar que una tasa legal permita calcular al enajenante el «costo» de su cumplimiento contractual respecto del arrendatario.

Permitir al arrendatario obtener el efectivo resarcimiento del daño y perjuicio sufrido según las reglas generales del derecho de los contratos.

Si prosperase la enmienda de adición de un cuarto párrafo se reduciría el riesgo de estos problemas «a posteriori» al obligar a contemplar el arrendamiento como carga en el momento de contratar, «a priori».

ENMIENDA NÚM. 342
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 20.

ENMIENDA

De adición.

Se propone añadir un nuevo punto 5, a este artículo, con la siguiente redacción:

«5. Los gastos a que se refiere este artículo tendrán la consideración de renta a los efectos del artículo 27.2.a»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 343
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 20.2.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone modificar el inciso inicial:

«Durante los cinco primeros años...», por «Durante el plazo previsto en el artículo 9...».

JUSTIFICACIÓN

El plazo de vigencia debe ser el que prevé el artículo 9.

**ENMIENDA NÚM. 344
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 20.2.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone suprimir el inciso «... y nunca en un porcentaje inferior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.».

JUSTIFICACIÓN

Los gastos generales, servicios tributos... pueden subir por causas ajenas a la voluntad del arrendador y no parece justo que éste asuma dicha subida ni siquiera parcialmente.

**ENMIENDA NÚM. 345
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 21.3.

ENMIENDA

De adición.

Añadir al final del párrafo:

«...compensándolo con la renta si el arrendador no satisface el pago en un plazo de 30 días desde que le fuera exigido».

JUSTIFICACIÓN

Establecer un mecanismo de compensación para evitar que el arrendatario tenga que sufrir el coste finan-

ciero por incumplimiento por el arrendador de sus obligaciones.

**ENMIENDA NÚM. 346
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 22.1.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone el siguiente texto:

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

JUSTIFICACIÓN

El arrendatario debe soportar la realización de obras de mejora que afecten a los elementos comunes siempre que se hagan de acuerdo con los copropietarios.

**ENMIENDA NÚM. 347
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 25.8.

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir la frase «en contratos de donación pactada superior a cinco años».

JUSTIFICACIÓN

Este pacto debe ser válido cualquiera que sea la duración del contrato. El derecho de tanteo puede ser renunciante en todos los casos no sólo en contratos de 5 años o más.

ENMIENDA NÚM. 348
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 27.2.b).

ENMIENDA

De modificación.

El subapartado 2.b) debe quedar redactado como sigue:

«2.b). La falta de pago del importe de la fianza, o su actualización.»

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia.

ENMIENDA NÚM. 349
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 27.2.e).

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

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

JUSTIFICACIÓN

Se añaden las actividades ilícitas e inmorales por ser lógica causa de resolución.

ENMIENDA NÚM. 350
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Regla-

mento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 28.

ENMIENDA

De modificación.

Sustituir la palabra costo por «coste».

JUSTIFICACIÓN

Corrección técnica.

ENMIENDA NÚM. 351
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 32.2.

ENMIENDA

De modificación.

Nueva redacción:

«2. El arrendador tendrá derecho a una elevación de la renta entre un diez y un veinte por ciento, según que el subarriendo sea parcial o total.»

JUSTIFICACIÓN

Parece lógico hacer esta distinción, ya que los efectos no deben ser los mismos si el subarriendo es total o parcial.

ENMIENDA NÚM. 352
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 32.4.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«4. La cesión y el subarriendo deberán constar por escrito y notificarse al arrendador en el plazo de 30 días desde su fecha.

La cesión y el subarriendo realizados en contra de lo pactado, así como los que no fueran notificadas al arrendador, serán causa de resolución del contrato, respondiendo cedente y cesionario, y subarrendador y subarrendatario, del pago de la renta, de las cantidades asimiladas y de los daños y perjuicios que, por cualquier causa, sufriera el arrendador.»

JUSTIFICACIÓN

Regular las consecuencias de la cesión y subarriendo en contra de pacto y disponer su constancia por escrito de notificación al arrendador.

ENMIENDA NÚM. 353 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 33.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone modificar «... actividad empresarial...» por «... actividad empresarial o profesional...».

JUSTIFICACIÓN

Contemplar al heredero del profesional (medicos, abogados...) siempre que ejerzan una igual o similar profesión.

ENMIENDA NÚM. 354 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 33.bis nuevo.

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo artículo 33.bis con el siguiente contenido:

«Artículo 33 bis

No se exigirá consentimiento del arrendador para los cambios de titularidad en la posición de arrendatario derivados de la constitución, por éste, de una sociedad a la que aporte el negocio que se desarrolla 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.»

JUSTIFICACIÓN

Proteger, de acuerdo con las orientaciones de la Unión Europea, los procesos de reorganización societaria.

ENMIENDA NÚM. 355 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 34.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone modificar en la forma señalada como 1 el inciso inicial «Si el arrendatario iniciará dentro de los seis meses...» por el siguiente texto:

«1. Si el arrendatario iniciara en la misma ciudad o municipio, dentro de los seis meses...».

JUSTIFICACIÓN

Prever que la actividad se realice en la misma ciudad.

ENMIENDA NÚM. 356 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 34 bis (nuevo).

ENMIENDA

De adición.

Se añade un artículo 34 bis nuevo con el siguiente texto:

«Artículo 34 bis

Alternativamente a lo dispuesto en el artículo anterior y para el caso de que se diesen las circunstancias previstas en el mismo, las partes podrán pactar que, tanto la renta a actualizar como la indemnización por el fondo de comercio del arrendatario, sea objeto de valoración o tasación pericial por uno o varios expertos independientes, designados de mutuo acuerdo o, en defecto de éste, por el Registro Mercantil, en la forma prevista en el Capítulo II del Título III de su Reglamento regulador. En la referida valoración o tasación pericial se tendrán en cuenta, como criterios básicos, el tiempo de ejercicio de la actividad y la cifra de negocio alcanzada.

Fijada la renta actualizada y establecido el valor del fondo de comercio, el arrendatario podrá optar entre la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento con la renta actualizada o la percepción de la indemnización fijada por el fondo de comercio, ambos determinados conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.»

JUSTIFICACIÓN

Permitir el pacto sobre valoración del fondo de comercio y nuevo importe de la renta.

**ENMIENDA NÚM. 357
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 34 bis (nuevo)**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade un artículo 34 bis nuevo al proyecto, cuyo contenido sea el siguiente:

«Artículo 34 bis

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato, además de por cualesquiera otras causas previs-

tas por el Código Civil, en los supuestos a, b, d y e del apartado 2 del artículo 28 de la presente Ley y cuando el arrendatario subarriende o ceda el local arrendado incumpliendo lo establecido en el artículo 33 de la misma.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica en la sustanciación de procedimientos judiciales cuyo objetivo consista en inmuebles arrendados con arreglo a la presente Ley.

**ENMIENDA NÚM. 358
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo 35 bis. Nuevo**.

ENMIENDA

De adición.

Artículo 35 bis. Formalización por escrito

Todos los contratos de arrendamiento sometidos al ámbito de esta Ley, deberán formalizarse por escrito, haciendo constar la identidad del Arrendador y Arrendatario, precisión de la finca arrendada, determinación del tiempo o plazo del arriendo, la renta y las demás cláusulas que se considere conveniente.

Si el contrato no se formalizase por escrito se regirá por lo dispuesto en el Título VI del Código Civil, siendo de aplicación en todo caso los artículos 9 y 10 de esta Ley.»

(La numeración definitiva del artículo, si la enmienda fuera aprobada, sería la que le correspondiere correlativamente.)

JUSTIFICACIÓN

Para mayor seguridad jurídica y dada la trascendencia y efectos jurídicos del contrato de arrendamiento, conviene exigir la formalización escrita haciendo constar con claridad los datos y circunstancias del mismo. Por otro lado la amplia y lógica generalización de esta forma de efectuar el contrato de arrendamiento en nuestros días no implica una imposición contra los hábitos actuales. El tráfico jurídico en una sociedad moderna y desarrollada, así como las garantías y los efectos de todo tipo que se derivan del contrato de arrendamiento, aconsejan la formalización por escrito.

En el Derecho comparado también está admitida la exigencia de la formalización escrita como principio general.

El problema que provocaría la posible inexistencia de tal formalización, queda salvado con la remisión a los preceptos del Código Civil.

ENMIENDA NÚM. 359
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 35.1.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la supresión de las palabras «en metálico».

JUSTIFICACIÓN

La fianza se puede prestar mediante aval u otro medio diferente al metálico.

ENMIENDA NÚM. 360
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 35.

ENMIENDA

De modificación.

El apartado 1 de este artículo debe quedar redactado del modo siguiente:

«1. A la celebración del contrato las partes podrán acordar la prestación de una fianza en metálico por parte del arrendatario sin que ésta pueda ser superior en cantidad al importe de una mensualidad de renta para el caso de arrendamiento de vivienda, ni de dos en el caso de arrendamiento de vivienda con muebles y para uso distinto.»

JUSTIFICACIÓN

Se trata de dejar en libertad a las partes. Se protege al arrendatario contra pretensiones abusivas y se pone este apartado del artículo en relación con lo que se dice en el apartado 5.

ENMIENDA NÚM. 361
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 35, ter (nuevo).

ENMIENDA

De adición.

Artículo 35ter. Enajenación de inmuebles arrendados

«El que a título oneroso enajene o grave con un derecho real de goce o garantía una finca o local que estuviere arrendado, deberá bajo su responsabilidad, manifestar al adquiriente si está o no arrendada y en el primer caso, la fecha del arrendamiento, identificación del arrendatario, duración y renta.»

JUSTIFICACIÓN

Asegurar la buena fe contractual y obligar a manifestar la existencia del arrendamiento que es una carga.

Lograr la coordinación con el régimen general de responsabilidad de las disposiciones onerosas contenidas en la regulación de la compra-venta en el Código Civil que contempla la consecuencia de la «no manifestación» o sea de la «ocultación» de cargas.

Permitir que en el momento de contratar se tome en consideración la existencia o no de un arrendamiento, su alcance temporal y económico para evitar sorpresas en momentos posteriores para evitar la consiguiente litigiosidad.

ENMIENDA NÚM. 362
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 36.3.

ENMIENDA

De modificación.

Suprimir la expresión: «...por precario...».

JUSTIFICACIÓN

No se debe regular la tramitación procesal de los «precarios» en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**ENMIENDA NÚM. 363
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al artículo 37 bis (nuevo).

ENMIENDA

De adición.

Se añade un artículo 37 bis (nuevo) al proyecto, cuyo contenido sea el siguiente:

«Artículo 37 bis

En las sentencias que estimen la demanda interpuesta pretendiendo el desahucio del demandado por falta de pago de la renta y demás cantidades a cuyo pago venga obligado en virtud del contrato, al mismo tiempo que se notifique la sentencia condenatoria, se apercibirá al demandado de desalojo en los plazos previstos en el artículo 1.596 de la LEC y se señalará además día y hora para el lanzamiento judicial, si la sentencia no fuera recurrida.»

JUSTIFICACIÓN

Ya que el proyecto de Ley nada contiene acerca de la ejecución de la sentencia por lo menos es conveniente arbitrar esta especial manera de agilizar los trámites en los juzgados, acumulando en una sola vez tres actos procesales de ejecución, perfectamente integrables en el mismo momento procesal, evitando que cada una de estas actuaciones dé lugar a tres diferentes notificaciones, dilatando no poco el lanzamiento efectivo.

**ENMIENDA NÚM. 364
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Segunda, 2.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone modificar el inciso inicial «Reglamentariamente se establecerán...» por el siguiente texto:

«2. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, reglamentariamente se establecerán...».

JUSTIFICACIÓN

Conviene poner un plazo a esta compleja reglamentación para que no se dilate en el tiempo.

**ENMIENDA NÚM. 365
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Tercera.**

ENMIENDA

De supresión.

Se propone suprimir esta disposición adicional tercera.

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con enmiendas anteriores dado que las garantías o fianzas pueden no ser en metálico.

**ENMIENDA NÚM. 366
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Regla-

mento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Quinta, Uno, 2º**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del texto del punto 2º

Donde dice: «... cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda...».

Debe decir: «... dos meses de antelación como mínimo a la presentación de la demanda...».

JUSTIFICACIÓN

Considerando que el tiempo de duración de un procedimiento de desahucio viene siendo de entre 6 y 12 meses, contados desde la presentación de la demanda hasta el lanzamiento, el citado plazo de 4 meses vendría a incrementar considerablemente los perjuicios que ocasiona al arrendador la enervación.

ENMIENDA NÚM. 367

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Quinta, 2.**

ENMIENDA

De modificación.

En la redacción del artículo 1566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil modificar: «... rentas vencidas...», por: «rentas vencidas o cantidades asimiladas...».

JUSTIFICACIÓN

Es necesario añadir las «cantidades asimiladas» ya que en otro caso pudiera el arrendatario cumplir la norma consignando sólo la renta y dejando sin satisfacer los gastos de comunidad y de servicios que la Ley obliga de forma específica.

ENMIENDA NÚM. 368

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Regla-

mento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Quinta, 2.**

ENMIENDA

De modificación.

En la redacción del artículo 1567 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se propone suprimir, en el primer párrafo, desde: «... siempre que requerido...», hasta el final de dicho párrafo.

JUSTIFICACIÓN

No parece coherente la diferenciación entre la falta de pago del arrendatario al iniciarse el recurso o durante la tramitación del mismo. En el primer caso se necesita el requerimiento previo del Juez o Tribunal antes de declarar desierto el recurso, mientras que luego, ya admitido a trámite, parece que la declaración opera de forma inmediata.

ENMIENDA NÚM. 369

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Quinta, Dos bis (nuevo).**

ENMIENDA

De adición.

Se propone añadir un punto dos bis con el siguiente contenido:

Dos bis. El artículo 1601 de la LEC tendrá el siguiente contenido:

«Al ejecutar el lanzamiento se retendrán y constituirán en depósito cualquier tipo de bienes que se encuentren y que se consideren suficientes para cubrir las costas del juicio, las cantidades que la sentencia obligue a pagar al demandado y las derivadas de las diligencias posteriores que sean de cargo de éste.»

JUSTIFICACIÓN

Ante el sistemático abuso de la Ley en que incurren algunos morosos, procede dar mayor fuerza ejecutiva al procedimiento.

ENMIENDA NÚM. 370
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Quinta, tres.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone suprimir el párrafo segundo de la redacción del artículo 1687.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «No obstante... 1.500.000 pesetas».

JUSTIFICACIÓN

Discrimina los arrendamientos de más nivel en un tema, expiración del término, que no merecería pasar de la Audiencia.

ENMIENDA NÚM. 371
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Quinta, cuatro.**

ENMIENDA

De supresión.

Se propone suprimir este apartado cuatro de la Disposición Adicional Quinta.

JUSTIFICACIÓN

Crear esta nueva modalidad de Recurso de Casación para todos aquellos supuestos que no tuvieran acceso ordinario «por unificación de doctrina, supondrá un total colapso para la Sala 1.ª del Tribunal Supremo y una forma de alargar mucho más cualquier proceso. Lo que puede haber de beneficioso en la medida es inferior a los problemas y abusos que crearía esta norma.

ENMIENDA NÚM. 372
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Sexta.**

ENMIENDA

De modificación.

Mantener el párrafo primero y sustituir los párrafos restantes, por los párrafos siguientes:

«Este censo comprenderá al menos los datos siguientes: fecha del contrato, identificación de arrendador y arrendatario, descripción de la finca arrendada, plazo pactado del arrendamiento, renta pactada y cláusulas de revisión.

A estos efectos los arrendadores deberán remitir al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor de esta Ley, los datos mencionados en el párrafo anterior.

Los arrendatarios tendrán derecho a solicitar la inclusión en el censo a que se refiere esta norma, de sus respectivos contratos, dando cuenta fehacientemente al arrendador de los datos remitidos.

La falta de inclusión en el Censo establecido por esta norma impedirá acogerse a los beneficios sobre desgravaciones o subvenciones previstas para compensar el quebranto sufrido por la imposibilidad de realizar la actualización de la renta regulada en las normas transitorias segunda y tercera.»

JUSTIFICACIÓN

El Censo que regula esta norma, es una pieza clave de información, para conocer la realidad, así como para calcular los efectos económicos de las medidas concretas que puedan adoptarse en el futuro sobre compensaciones económicas.

ENMIENDA NÚM. 373
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional (Nueva).**

ENMIENDA

De adición.

Se añade una disposición adicional octava (Nueva) que quedará redactada como sigue:

«Octava. Modificación de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del IRPF

Se adiciona al artículo 69, letra d), de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el siguiente párrafo que quedará redactado como sigue:

En el caso que se haya producido la actualización de la renta conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera, número 4, regla 3.ª, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de fecha —(la del actual proyecto)— sobre el rendimiento neto, determinado de conformidad con lo dispuesto en el párrafo precedente, podrá aplicarse un coeficiente reductor, siempre que el empresario desarrolle su actividad empresarial, exclusivamente, en locales a los que sea de aplicación dicha Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de fecha —(la del actual proyecto)—. El referido coeficiente se determinará reglamentariamente y su aplicación se llevará a cabo durante los años en que se materialice la actualización de la renta.»

JUSTIFICACIÓN

Establecer la deducción para los empresarios sometidos a la tributación conforme al sistema objetivo de signos, índices, módulos o coeficientes fijados por el Ministerio de Economía y Hacienda.

**ENMIENDA NÚM. 374
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional (Nueva)**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade una disposición adicional novena (nueva) que quedará redactada como sigue:

«Novena. Los inquilinos de viviendas, con contratos de arrendamientos sujetos al Decreto de 24 de diciem-

bre de 1964 en situación de prórroga forzosa, que adquieran la vivienda arrendada en virtud de contrato celebrado con el arrendador o en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, estarán exentos del cincuenta por ciento de la cuota del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que grava las adquisiciones, siempre que acrediten que perciben unos ingresos inferiores a 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional en el ejercicio previo a la fecha de adquisición.

Los arrendadores de locales de negocio, con contratos de arrendamientos sujetos al Decreto de 24 de diciembre de 1964 en situación de prórroga forzosa, que adquieran el local arrendado en virtud de contrato celebrado con el arrendador o en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, estarán exentos del cincuenta por ciento de la cuota del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que grave su adquisición, siempre que sean personas físicas y ejerzan en los locales arrendados actividades empresariales, comerciales o profesionales.

En el supuesto de que las adquisiciones a que se refieren los párrafos anteriores estén sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido, los sujetos pasivos tendrán derecho a obtener una subvención equivalente al cincuenta por ciento de la cuota repercutida en la forma que reglamentariamente se determine.»

JUSTIFICACIÓN

Estimular la adquisición de viviendas y locales de negocio actualmente en alquiler con prórroga forzosa.

**ENMIENDA NÚM. 375
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional (Nueva)**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade una disposición adicional décima (nueva) que quedará redactada como sigue:

«Décima. Sociedades de Inversión Inmobiliaria

Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 34 Bis de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión, que fue modificada por la Ley 19/1992, sustituyéndolos por el siguiente texto:

1. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de Instituciones de Inversión Colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la inversión en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tendrán el mismo régimen fiscal que el previsto en los números 2 y 3 del artículo anterior, para las Sociedades de Inversión Mobiliaria con independencia de que coticen o no en Bolsa de valores. Asimismo, la adquisición por dichas Sociedades de los inmuebles urbanos destinados al arrendamiento gozará de una bonificación del 95 por cien del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, siempre que permanezcan cuatro años en su activo.»

JUSTIFICACIÓN

El régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, debe ser idéntico al de la inversión colectiva mobiliaria, aplicando el tipo 1% en el Impuesto de Sociedades, a todo tipo de sociedades y fondos de inversión sin exigir la inversión excluida en viviendas de alquiler.

El fomento de este tipo de Sociedades y Fondos tiene como objeto incrementar la oferta de inmuebles y con ello aumentar la posibilidad de acceder a ellos como arrendamientos para el público. Si el régimen fiscal no resulta especialmente favorable no existirá el incentivo que compense las desventajas que el alquiler de inmuebles parece tener para los inversores. En cualquier caso, la existencia en el seno de la Comunidad Europea de un mercado único financiero y de la libre circulación de capitales permitirá a los inversores españoles adquirir acciones y participaciones de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria comunitarios con el tratamiento fiscal que en España se les niega.

Además, las legislaciones europeas no imponen esa restricción de invertir exclusivamente en vivienda para obtener un tratamiento fiscal atractivo, tal es el caso de Francia y Alemania, por ejemplo.

ENMIENDA NÚM. 376 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional (Nueva)**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade una disposición adicional undécima (nueva) que quedará redactada como sigue:

«Undécima. Fondos de Inversión Inmobiliaria

Se sustituyen los apartados 1 y 2 del artículo 35 bis, de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por la Ley 19/1992, de 7 de julio, con el siguiente texto:

1. Los Fondos de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de Instituciones de Inversión Colectiva no financieras, tengan por objeto exclusivo la inversión en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tendrán el mismo régimen fiscal que el previsto en el artículo anterior para los Fondos de Inversión Mobiliaria. Asimismo, la adquisición por dichos Fondos de los inmuebles urbanos destinados al arrendamiento gozarán de una bonificación del 95% del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, siempre que permanezcan cuatro años en su activo.»

JUSTIFICACIÓN

El régimen de las Sociedades y fondos de Inversión Inmobiliaria, debe ser idéntico al de la inversión colectiva mobiliaria, aplicando el tipo del 1% en el Impuesto de Sociedades, a todo tipo de sociedades y fondos de inversión sin exigir la inversión exclusiva en viviendas de alquiler.

El fomento de este tipo de Sociedades y Fondos tiene como objeto incrementar la oferta de inmuebles y con ello aumentar la posibilidad de acceder a ellos como arrendatarios para el público. Si el régimen fiscal no resulta especialmente favorable no existirá el incentivo que compense las desventajas que el alquiler de inmuebles parece tener para los inversores. En cualquier caso, la existencia en el seno de la Comunidad Europea de un mercado único financiero y de la libre circulación de capitales permitirá a los inversores españoles adquirir acciones y participaciones de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria comunitarios con el tratamiento fiscal que en España se les niega.

Además, las legislaciones europeas no imponen esa restricción de invertir exclusivamente en vivienda para obtener un tratamiento fiscal atractivo, tal es el caso de Francia y Alemania, por ejemplo.

ENMIENDA NÚM. 377 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Regla-

mento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional Duodécima (nueva)**.

ENMIENDA

De adición.

«Disposición Adicional Duodécima

El artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 quedará redactado del siguiente modo:

51.1. El retrayente y el que hubiere ejercitado el derecho de tanteo, así como sus herederos o legatarios no podrán transmitir por actos inter vivos el piso o local adquirido hasta que transcurran diez años desde la adquisición.

2. El incumplimiento de esta prohibición producirá la resolución del contrato originario y el de la segunda transmisión a instancia, en ambos casos, del que era arrendador en el momento del tanteo o retracto, produciéndose la reversión de la propiedad en favor de este último.»

JUSTIFICACIÓN

Con frecuencia el tanteo y retracto obligado por la Ley, se ha utilizado por los nuevos diseños como un procedimiento especulativo al vender inmediatamente el inmueble adquirido, lucrándose con una notable diferencia del precio.

No tiene sentido que el antiguo arrendador, además de soportar la congelación de la renta, no pueda recuperar su propiedad cuando se ha realizado una operación puramente especulativa.

ENMIENDA NÚM. 378
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Primera 1.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone modificar la frase «...plazo de cinco años...», por «...plazo de un año...».

JUSTIFICACIÓN

La tácita reconducción del artículo 1566 del Código Civil por un plazo de 5 años es excesiva cuando para estos supuestos, en contratos nuevos, el artículo 10 de la presente Ley sólo establece 3 años. Por otra parte se propone un año por coherencia con la enmienda presentada al artículo 10.

ENMIENDA NÚM. 379
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.**

ENMIENDA

De modificación técnica.

Estructurar y sistematizar los distintos apartados de conformidad con los epígrafes que se expresan a continuación:

1. Régimen normativo aplicable.
2. Resolución del derecho del arrendador.
3. Continuación en el uso de la vivienda en los casos de separación, divorcio o nulidad.
4. Extinción de estos contratos.
5. Subrogación inter vivos.
6. Subrogación mortis causa.
7. Extinción de los contratos.
8. Derechos complementarios del Arrendador.
9. Actualización de la renta y requerimiento.
10. Modalidades de actualización de la renta y reglas aplicables.
11. Opción negativa del arrendatario.
12. Improcedencia de la actualización.
13. Escalonamiento de la actualización.
14. Exclusión de los Derechos de tanteo y retracto.
15. Arrendamientos asimilados a los de inquilinato.

JUSTIFICACIÓN

En esta enmienda se pretende sistematizar el contenido normativo de la Disposición, ya que habida consideración de la complejidad de este derecho transitorio, así como las múltiples referencias a otras normas o preceptos es aconsejable facilitar la lectura no sólo para los especialistas sino también para todo ciudadano interesado.

Por otro lado, el articulado de la Ley sigue este crite-

rio, con la rotulación de cada artículo alusivo a su contenido. Parece lógico que en las normas Transitorias se siga el mismo criterio.

ENMIENDA NÚM. 380
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda 4 (Nuevo)**.

ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un nuevo párrafo al número 4, de la Disposición Transitoria Segunda, con la siguiente redacción:

«En el plazo de los 6 meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, el arrendador podrá requerir al arrendatario que le comunique de forma fehaciente los siguientes datos referentes a las personas que convivan en la vivienda arrendada y formen parte de su unidad familiar: El número de personas que conviven en la vivienda; Nombre y apellidos de las mismas; Fecha, lugar de nacimiento y número de DNI o de pasaporte, si lo poseen. Igualmente el arrendatario deberá comunicar, fehacientemente, las modificaciones de los datos anteriores que se produjeran en el plazo de dos meses desde el momento del hecho que motive dicha modificación. La subrogación sólo podrá operar a favor de quienes procedan conforme a los párrafos anteriores siempre que se haya notificado previamente la convivencia conforme a lo aquí dispuesto.»

JUSTIFICACIÓN

El conocimiento fehaciente de los datos de las personas que formen la «unidad familiar» es imprescindible para el arrendador, tanto a los efectos de posibles subrogaciones como de información para las «rentas» y «patrimonios» de las mismas, que pueden servir de base para las normas de actualización de las rentas por alquiler que la Ley establece.

ENMIENDA NÚM. 381
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Regla-

mento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda. 10.3** regla 1.^a

ENMIENDA

De modificación.

Modificar el texto: «... la mayoría de las cuotas de participación...» por el siguiente:

«... la mayoría de los arrendatarios que representan la mayoría de las cuotas de participación... del piso, local o inmueble».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 382
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda.10.3. Regla 3.^a**

ENMIENDA

De modificación.

La citada Regla 3.^a debe quedar redactada del modo siguiente:

«Regla 3.^a Al capital invertido, se le sumará el importe del interés legal del dinero incrementado en tres puntos, correspondiente a dicho capital, calculado para un período de 10 años.»

JUSTIFICACIÓN

Se debe aplicar a este supuesto, el criterio general adoptado por la Ley en su artículo 19. La mayoría de estas obras, se realizan mediante crédito comercial, que implica siempre un interés de varios puntos por encima del interés legal.

Si se establece que el arrendatario abonará estas obras en 10 años, el interés se debe calcular por el mismo tiempo.

Gran parte de los propietarios de renta antigua son propietarios modestos que tienen que acudir al crédito para realizar las obras.

ENMIENDA NÚM. 383
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda. 10.3.** Regla 5.^a

ENMIENDA

De supresión.

Se debe suprimir el límite de las cinco veces de la renta vigente.

JUSTIFICACIÓN

Se trata de obras necesarias y por lo tanto no parece razonable ni justo poner este límite, cuando existen rentas de 1.000 pesetas.

ENMIENDA NÚM. 384
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda. 11.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone cambiar en el primer párrafo la frase: «... del 1 de enero de 1965...», por: «... del 9 de mayo de 1985, ...».

JUSTIFICACIÓN

No hay razón para no aplicar esta disposición a los contratos celebrados entre 1 de enero de 1965 y 9 de mayo de 1985.

ENMIENDA NÚM. 385
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, 11,** párrafo segundo.

ENMIENDA

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

No debe haber plazo para este requerimiento.

ENMIENDA NÚM. 386
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, 11.** Regla 1.^a párrafo segundo.

ENMIENDA

De modificación.

Debe quedar redactado del modo siguiente:

«En los contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la renta revalorizada a que se refieren los distintos apartados del artículo 96 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y como índice correspondiente a la fecha del contrato, el del mes de junio de 1964.»

JUSTIFICACIÓN

El apartado 10 del artículo 96 a que alude el texto del proyecto, se refiere por sucesivas remisiones a las viviendas contempladas en el apartado 2 del artículo 6.º de la Ley de 1964, que son las viviendas que se consideraban suntuarias; dejamos fuera el sector de las viviendas que serían más del 90% de las rentas de casa antiguas.

Esta desigualdad no tiene justificación.

ENMIENDA NÚM. 387
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, 11.** Regla 5.^a

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir toda la regla 5.^a

JUSTIFICACIÓN

No parece razonable establecer limitaciones de máximos a la actualización de la renta.

ENMIENDA NÚM. 388
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, 11.** Regla 6.^a Segundo párrafo.

ENMIENDA

De modificación.

Debe quedar redactada del modo siguiente:

«Los contratos de arrendamiento respecto de los que el inquilino ejercite la opción a que se refiere esta Regla, quedarán extinguidos en un plazo de 8 años, aun cuando se produzca una subrogación y se contarán los años a partir de la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.»

JUSTIFICACIÓN

Mejoras técnicas e incluir el supuesto de la subrogación, ya que aunque estuviera implícita, es aconsejable incluirla para evitar cualquier duda.

ENMIENDA NÚM. 389
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, 11,** regla 7.^a

ENMIENDA

De adición.

Adición de un nuevo párrafo a la regla 7.^a con el siguiente texto:

«Tampoco procederá la revisión de renta prevista en este apartado en aquellos supuestos en que el arrendatario sea jubilado o pensionista, siempre que ni él ni los que convivieren con él tengan ingresos distintos de la pensión.»

JUSTIFICACIÓN

Es una medida de política social sobre un colectivo que de otra manera quedaría desprotegido y sin capacidad de reacción.

ENMIENDA NÚM. 390
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, 11,** regla 7.^a

ENMIENDA

De adición.

Adición de un nuevo párrafo con el siguiente contenido:

«En los supuestos en que concurren las circunstancias anteriormente descritas, se considerará gasto deducible en el IRPF o, en su caso, en el Impuesto de Sociedades del arrendador, la diferencia entre el importe de la actualización de la renta que le hubiera correspondido percibir de conformidad con lo dispuesto en la regla segunda y la renta efectivamente percibida, con el límite del rendimiento bruto que el inmueble arrendado le hubiera podido producir.»

JUSTIFICACIÓN

Las medidas de política social deben gravar el esfuerzo fiscal de la sociedad en su conjunto y no el patrimonio de algunos ciudadanos.

ENMIENDA NÚM. 391
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Regla-

mento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, 11, regla 8.^a**

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir esta regla.

JUSTIFICACIÓN

Es la misma que la regla 11.^a del mismo apartado.

ENMIENDA NÚM. 392

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, 12.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime la siguiente frase:

«12. ...cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la fecha de constitución de la Comunidad de Propietarios...».

JUSTIFICACIÓN

Podría inducirse a error de concederse este derecho.

ENMIENDA NÚM. 393

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, 12.**

ENMIENDA

De modificación.

Suprimir la frase: «cuando los contratos de arrendamiento... comunidad de propietarios».

JUSTIFICACIÓN

Establecer una clara eliminación del derecho de tanteo y retracto en este supuesto.

ENMIENDA NÚM. 394

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Segunda, 14.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone suprimir el último párrafo y sustituirle por los párrafos que digan lo siguiente:

«Aquellos contratos en que el arrendatario sea el Estado, una Comunidad Autónoma, una Corporación Local, un Organismo de la Seguridad Social, una Sociedad estatal o cualquiera otra Entidad con personalidad jurídica dependiente o adscrita a cualquiera de las Administraciones Públicas citadas, se extinguirán en cinco años desde la entrada en vigor de la Ley. La actualización de la renta se realizará el iniciarse la prórroga anual correspondiente dentro del primer año de la entrada en vigor de esta Ley.

El resto de los arrendamientos contemplados en el artículo 4.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos se extinguirán a los diez años de la entrada en vigor de esta Ley, y la actualización se realizará en diez años, de conformidad con la Regla 10.^a del Apartado 11 de esta Disposición Transitoria.»

JUSTIFICACIÓN

Dada la naturaleza de estos arrendatarios, es de justicia realizar esta disposición y determinar una fecha prudencial para la extinción de los contratos.

Por otro lado la distinción debe llevar a los órganos de las Administraciones Públicas a abordar inmediatamente la actualización de las rentas de conformidad con el espíritu de la Ley. No es justo que dada la naturaleza pública de estas instituciones se demore la reparación que la actualización implica.

ENMIENDA NÚM. 395
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera.**

ENMIENDA

De modificación técnica.

Estructurar y sistematizar los distintos apartados de conformidad con los epígrafes que se expresaban a continuación:

1. Régimen normativo aplicable.
2. Extinción de estos contratos.
3. Extinción de los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea persona física.
4. Extinción de los arrendamientos cuyos arrendatarios sean personas jurídicas.
5. Contratos en los que a la entrada en vigor de la Ley esté vigente el plazo pactado.
6. Prórroga por tacita reconducción.
7. Actualización escalonada de la renta.
8. Actualización total de la renta.
9. Opción negativa del arrendatario para revisar la renta.
10. Derechos del arrendador en relación con el Impuesto del Patrimonio y repercusiones sobre el arrendatario.
11. Indemnización para el arrendatario.
12. Derecho preferente del arrendatario cuyo contrato se hubiese extinguido.
13. Contratos asimilados a local de negocio.
14. Actividades profesionales, comerciales o industriales con autorización o licencia administrativa.

JUSTIFICACIÓN

En esta enmienda se pretende sistematizar el contenido normativo de la Disposición, ya que habida consideración de la complejidad de este derecho transitorio, así como las múltiples referencias a otras normas o preceptos es aconsejable facilitar la lectura no sólo para los especialistas sino también para todo ciudadano interesado

Por otro lado, el articulado de la ley sigue este criterio, con la rotulación de cada artículo alusivo a su contenido. Parece lógico que en las normas Transitorias se siga el mismo criterio.

ENMIENDA NÚM. 396
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, 3 y 4.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la siguiente redacción para los apartados 3 y 4 fusionados en el número 3 con el siguiente texto:

«3. Los arrendamientos de local de negocio se extinguirán de acuerdo con las siguientes reglas:

- 1.^a Si el arrendatario es persona física, en 25 años desde la entrada en vigor de la Ley.
- 2.^a Si el arrendatario es persona jurídica, los plazos se determinarán en función de la cuota mínima Municipal, correspondiente a la actividad empresarial o profesional que se desarrolle según Tarifas del Impuesto de Actividades Económicas, siguientes:

Tarifa del Impuesto de actividades económicas (pesetas)	Plazo de extinción (años)
— menor de 90.000	20
— entre 90.000 y 140.000	15
— entre 140.000 y 200.000	10
— mayor de 200.000	5

Los plazos anteriores es incrementarán en 5 años más cuando, en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la Ley, se hubiera producido el traspaso del local de negocio. Se tomará como fecha del traspaso la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Asimismo los plazos referidos se incrementarán en 5 años más cuando el arrendatario aceptase la aplicación total de la actualización de la renta, que se establece en esta Disposición Transitoria, en el primer año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. En este caso el arrendatario tendrá derecho a realizar las obras de mejora en el local que juzgue pertinentes, siempre que no afecten a la estructura o fábrica del edificio y sin necesidad del consentimiento del arrendador, en cuyo beneficio quedarán a la extinción del contrato.

En el caso de que el arrendatario fuera persona física se podrá subrogar, en caso de fallecimiento de éste, el cónyuge o, en defecto de éste, los hijos del mismo.

En todo caso el plazo máximo de extinción será el establecido en este apartado.

Si el actual arrendatario lo fuera por subrogación, el plazo de extinción será el contemplado en esta Disposición sin posibilidad de ulteriores subrogaciones.

Incumbe al arrendatario la prueba de la cuota que corresponda a la actividad desarrollada en el local arrendado. En defecto de prueba el arrendamiento tendrá la duración de 5 años.

Cuando en un local se desarrollen varias actividades a las que correspondan distintas cuotas se acumulará su importe.

En el supuesto de que el arrendatario tenga arrendados cuatro o más locales de negocio, en los que se desarrollen actividades comerciales se sumará la cuota mínima municipal que les corresponda según las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas y el importe resultante determinará la aplicación de las reglas anteriores.

Las cuotas que deben ser tomadas en consideración a los efectos dispuestos en el presente apartado son las correspondientes al ejercicio 1994.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. Acomodar los plazos en función de la capacidad económica de los arrendatarios en función de su cuota de IAE. Distinción clara entre el tratamiento de actividades comerciales y no comerciales. Distinción entre persona física arrendataria de un local de negocio o de más de 1 local de negocio y personas jurídicas.

Valorar el hecho del traspaso y estimular la actualización de las rentas.

**ENMIENDA NÚM. 397
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, 4.**

ENMIENDA

De supresión.

Se propone suprimir este apartado 4.

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con la enmienda a la Disposición Transitoria Tercera apartados 3 y 4.

**ENMIENDA NÚM. 398
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, 5.**

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo párrafo con el siguiente texto:

«Los contratos a los que se refiere esta Disposición Transitoria que, con posterioridad al 9 de mayo del 85, hayan experimentado una modificación o novación, por pacto entre las partes (arrendador y arrendatario), en virtud del cual se establezca una nueva renta para el local del negocio y contenga cláusula de actualización, tendrán una ampliación en los plazos de extinción que les corresponda, a tenor de lo establecido en las reglas del número 4 anterior, de cinco años.»

JUSTIFICACIÓN

Acomodar la duración de los contratos, respetando lo pactado libremente por las partes al adecuar la magnitud económica del arrendamiento en armonía con el mercado y la dinámica del negocio que gira en el mismo.

**ENMIENDA NÚM. 399
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, 6.**

ENMIENDA

De modificación.

Modificar el texto: «... 1 de enero de 1965...», por: «... 9 de mayo de 1985».

JUSTIFICACIÓN

Actualizar todos los contratos anteriores a la Ley Boyer.

ENMIENDA NÚM. 400
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, 7.**

ENMIENDA

De adición.

Añadir un tercer párrafo que diga lo siguiente:

«Esta ampliación de cinco años se aplicará también a los contratos que en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, tuvieran su origen en contratos anteriores al 9 de mayo de 1985 y hubiesen experimentado por pacto entre las partes, una modificación o novación, en virtud de la cual se estableciera una nueva renta, con cláusula de actualización. En todo caso, para que el arrendatario tenga derecho a esta ampliación deberá incrementar la renta en el momento del requerimiento hasta la cuantía que correspondería, aplicando a la renta del contrato originario, las normas y reglas anteriores.»

JUSTIFICACIÓN

Acomodar la situación de los arrendatarios a que se refiere la enmienda a sus homólogos que precisamente por no haber permitido el incremento de la renta, ni intentar remolcar el negocio, obtendrán ahora un beneficio superior.

ENMIENDA NÚM. 401
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, 11.**

ENMIENDA

De modificación.

En el tercer párrafo cambiar «...sesenta días», por «...treinta días...».

JUSTIFICACIÓN

30 días es plazo suficiente.

ENMIENDA NÚM. 402
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, 12.**

ENMIENDA

De modificación.

La redacción debe ser la siguiente:

«12. Los contratos de arrendamiento asimilados a los de local de negocio a que se refiere el artículo 5.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Disposición, entendiéndose asimilados a los contratos contemplados en las Reglas 2.^a y 3.^a del apartado 4 según corresponda, pero los plazos de extinción serán de cinco años, para los supuestos de la Regla 3.^a y de ocho años para los supuestos de la Regla 2.^a»

JUSTIFICACIÓN

El objeto y finalidad del arriendo no justifica y merece la misma protección que los establecimientos comerciales en general.

ENMIENDA NÚM. 403
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, 13, párrafo 1.º**

ENMIENDA

De adición.

Añadir después del primer párrafo lo siguiente:

«No obstante lo anterior y para el caso de las Farmacias, será de aplicación la normativa reglamentaria específica que esté en vigor.»

JUSTIFICACIÓN

Por estar dedicados estos locales a la prestación de un servicio público relacionado con la Sanidad.

ENMIENDA NÚM. 404
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera 14 (nuevo)**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo número 14 con el siguiente contenido:

«14. Las personas que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 16 de esta Ley, tienen derecho a subrogarse en el contrato de arrendamiento de vivienda, podrán también subrogarse por fallecimiento, jubilación o incapacidad permanente y declarada del arrendatario, en el contrato de arrendamiento de local de negocio o asimilado regulado en esta Disposición Transitoria, hasta la extinción del mismo por cumplimiento del plazo legal o del pactado.»

JUSTIFICACIÓN

Prever el derecho de subrogación de los herederos del arrendatario sin perjuicio de los plazos de extinción.

ENMIENDA NÚM. 405
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera, 15 (nuevo)**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo apartado 15 con la siguiente redacción:

«15. El arrendatario, en los contratos de arrendamiento a que se refiere esta Disposición Transitoria, podrá ejercer los derechos de tanteo y de retracto conforme a lo dispuesto en el capítulo VI del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobados por Decreto 4140/1964, de 24 de diciembre.»

JUSTIFICACIÓN

Establecer los derechos de tanteo y retracto para el arrendamiento en caso de transmisión de la propiedad.

ENMIENDA NÚM. 406
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Tercera 16 (nuevo)**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo número 16 con este contenido:

«16. El arrendatario, en los contratos de arrendamiento a que se refiere esta disposición transitoria, podrá traspasar a un tercero el local de negocio, por el plazo que reste para la extinción legal del contrato de arrendamiento.

El traspaso se regulará por lo supuesto en la sección 2.^a del capítulo IV del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, con la excepción de que en defecto de acuerdo sobre la participación del arrendador en el precio de traspaso y cualquiera que fuere la fecha del contrato, tendrá derecho a percibir un 15% del mismo.

El adquirente por traspaso tendrá todos los derechos establecidos en esta disposición transitoria, y su contrato finalizará al cumplirse el plazo que resulte aplicable conforme a la misma.»

JUSTIFICACIÓN

Prever el derecho de traspaso de local de negocio durante la duración del período de trámite hasta la extinción del contrato.

ENMIENDA NÚM. 407
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Cuarta, 1.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone añadir un segundo párrafo con el siguiente texto:

«La duración y determinación de la renta de estos contratos se regirá por lo dispuesto en la regla 10.^a del apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda.»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con la enmienda a la Disposición Transitoria Segunda, apartado 14.

ENMIENDA NÚM. 408
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Transitoria Sexta.**

ENMIENDA

De modificación.

Añadir al final del párrafo primero el siguiente texto:

«También será aplicable a los litigios que se produzcan, después de la entrada en vigor de la presente Ley, cualquiera que fuere la fecha del contrato.»

JUSTIFICACIÓN

Todo litigio posterior a la entrada en vigor de la Ley debe beneficiarse del supuesto de la Disposición Adicional Quinta, apartado 3.

ENMIENDA NÚM. 409
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Final Segunda.**

ENMIENDA

De modificación.

La Disposición Final Segunda debe quedar redactada del modo siguiente:

«Segunda. Entrada en vigor

Esta Ley entrará en vigor el 1.º de enero de 1995.»

JUSTIFICACIÓN

Habida consideración del calendario de la tramitación parlamentaria, por exigencias constitucionales, es perfectamente previsible que la Ley sea formulada durante el mes de noviembre de 1994. Por lo tanto es posible determinar la entrada en vigor de la Ley en una fecha que conviene determinar claramente, teniendo en cuenta los efectos que producirá la Ley y por otro lado con tiempo suficiente para que la Administración pueda adoptar las medidas complementarias que la ejecución de la Ley exige.

ENMIENDA NÚM. 410
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Final Tercera.**

ENMIENDA

De modificación.

«Tercera. Habilidad al Gobierno para publicar la relación de Índice al Consumo y actualización sucesiva.

El Gobierno en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente Ley, publicará en el "Boletín Oficial del Estado" una relación de los Índices de Precios al Consumo, desde el año 1956 hasta la entrada en vigor de la misma.

Una vez publicada la relación a que se refiere el párrafo anterior, el Instituto Nacional de Estadística, al anunciar mensualmente las modificaciones sucesivas del Índice de Precios al Consumo, hará constar también la variación de la proporción con el índice base de 1956.»

JUSTIFICACIÓN

Conviene precisar que la relación de índices de Precios al Consumo deberá actualizarse como referencia para actualizaciones futuras.

Ya que no se remite la tabla de índices que el proyecto determina, hay que eliminar el apartado 13 de la Disposición Transitoria Segunda.

Por otro lado, una disposición de este tipo, no debe encuadrarse en las normas referentes a un solo tipo de arrendamientos.

ÍNDICE

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
Exposición de Motivos	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	130
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	131
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	132
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	238
2	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	133
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	239
3	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	134
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	135
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	150
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	151
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	240
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	241
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	242
4	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	152
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	153
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	243
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	244
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	245
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	328
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	329
5	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	27
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	136
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	137
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	246
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	330
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	331
5 bis (Nuevo)	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	332
7	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	28
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	154
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	247

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
8	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	1
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	248
9	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	2
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	3
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	29
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	138
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	155
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	156
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	249
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	250
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	251
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	333
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	334
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	335
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	336
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	337
9 bis (Nuevo)	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	30
10	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	4
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	31
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	32
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	157
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	252
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	338
10 bis (Nuevo)	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	33
11	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	34
12	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	139
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	140
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	158

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	253
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	254
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	255
13	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	141
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	142
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	256
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	339
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	340
14	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	35
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	36
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	257
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	341
15	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	143
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	159
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	258
16	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	37
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	144
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	145
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	146
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	259
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	260
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	261
17	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	38
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	39
17 bis (Nuevo)	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	40
18	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	41
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	42

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	43
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	147
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	160
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	262
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	263
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	264
19	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	44
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	45
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	46
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	47
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	148
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	161
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	265
20	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	48
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	49
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	162
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	266
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	342
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	343
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	344
21	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	50
	GP. CC (Sr. Barbuzano González)	149
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	163
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	164
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	345

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
22	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	51
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	52
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	53
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	165
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	346
24	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	267
25	Sra. Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	54
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	55
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	268
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	269
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	270
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	271
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	347
27	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	56
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	57
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	58
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	166
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	167
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	168
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	169
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	170
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	272
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	273
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	348
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	349
27 bis a) (Nuevo)	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	59
27 bis b) (Nuevo)	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	60

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
28	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	61
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	171
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	172
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	274
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	350
32	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	5
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	173
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	351
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	352
32 bis (Nuevo)	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	62
33	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	174
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	275
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	353
33 bis (Nuevo)	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	354
34	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	63
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	175
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	176
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	276
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	355
34 bis (Nuevo)	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	356
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	357
35	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	65
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	177
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	277
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	359
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	360
35 bis (Nuevo)	CiU (Sr. Ferrer Roca)	178
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	278
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	358

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
35 ter (Nuevo)	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	361
36	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	6
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	66
	CiU (Sr. Ferrer Roca)	179
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	279
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	280
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	362
36 bis (nuevo)	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	7
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	64
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	180
37	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	67
37 bis (Nuevo)	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	363
D.A. Primera	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	68
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	181
D.A. Segunda	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	182
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	183
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	364
D.A. Tercera	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	281
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	365
D.A. Cuarta	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	184
D.A. Quinta	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	69
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	185
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	186
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	187
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	188
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	189
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	190
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	282
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	366

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	367
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	368
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	369
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	370
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	371
D.A. Sexta	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	191
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	283
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	372
D.A. Séptima	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	70
D.A. Nuevas	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	26
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	71
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	72
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	85
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	86
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	87
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	192
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	193
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	284
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	285
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	373
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	374
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	375
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	376
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	377
D.T. Primera	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	8
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	73
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	74
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	286

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	378
D.T. Segunda	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	9
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	10
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	11
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	12
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	13
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	14
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	15
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	16
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	17
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	18
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	19
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	20
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	75
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	76
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	77
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	78
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	79
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	80
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	81
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	82
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	83
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	84
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	88
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	89

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	90
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	91
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	92
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	93
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	94
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	95
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	96
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	97
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	98
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	99
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	100
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	101
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	102
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	103
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	104
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	105
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	106
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	107

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	108
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	194
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	195
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	196
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	197
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	198
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	199
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	200
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	201
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	202
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	203
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	204
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	205
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	206
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	207
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	287
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	288
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	289
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	290
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	291
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	292
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	293
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	294
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	295
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	296
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	297
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	298
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	299
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	300
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	301
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	302
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	303
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	304
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	305
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	306
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	307
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	308
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	309
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	379
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	380
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	381
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	382
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	383
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	384
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	385
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	386
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	387
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	388

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	389
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	390
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	391
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	392
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	393
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	394
D.T. Tercera	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	21
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	22
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	23
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	24
	GP. SNV (Sr. Sanz Cebrián)	25
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	109
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	110
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	111
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	112
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	113
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	114
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	115
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	116
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	117
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	118
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	119
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	120
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	121

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	122
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	123
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	124
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	125
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	126
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	127
	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	128
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	208
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	209
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	210
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	211
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	212
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	213
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	214
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	215
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	216
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	217
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	218
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	219
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	220
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	221
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	222
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	223
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	224
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	310
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	311
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	312
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	313
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	314
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	315
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	316
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	317
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	318
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	319
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	320
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	321

Artículo	Enmendante	Número de enmienda
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	322
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	323
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	395
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	396
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	397
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	398
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	399
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	400
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	401
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	402
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	403
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	404
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	405
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	406
D.T. Cuarta	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	225
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	226
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	227
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	324
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	407
D.T. Sexta	Sra. Vilallonga Elviro y Sr. Martínez Sevilla (GMx)	129
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	228
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	408
D.T. Nuevas	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	229
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	230
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	231
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	232
D. Derogatoria	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	233
D. F. Segunda	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	234
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	409
D. F. Tercera	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	235
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	325
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	326
	GP. Popular (Sr. Ruiz-Gallardón Jiménez)	410
D. F. Nuevas	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	236
	GP. CiU (Sr. Ferrer i Roca)	237
	GP. Socialista (Sr. Bayona Aznar)	327

Imprime RIVADENEYRA, S. A. - MADRID

Cuesta de San Vicente, 28 y 36

Teléfono 547-23-00.-28008 Madrid

Depósito legal: M. 12.580 - 1961