



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

VIII LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

5 de noviembre de 2004

Núm. 129-1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000114 Relativa a la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos en materia de duración del contrato.

Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

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

(122) Proposición de ley de Grupos Parlamentarios del Congreso

122/000114

AUTOR: Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

Proposición de Ley relativa a la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos en materia de duración del contrato.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES y notificar al autor de la iniciativa.

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

Palacio del Congreso de los Diputados, 2 de noviembre de 2004.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 124 y siguientes del Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar la siguiente Proposición de Ley, relativa a la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos en materia de duración del contrato.

Palacio del Congreso de los Diputados, 26 de octubre de 2004.—**Eduardo Zaplana Hernández-Soro**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

Exposición de motivos

La necesidad de contar con un parque adecuado de viviendas en alquiler es una exigencia impuesta no solamente como opción para aquellas familias que no pueden o no quieren adquirir una vivienda en propiedad, sino también para propiciar la necesaria movilidad laboral que nos permita alcanzar el pleno empleo.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, con la finalidad de potenciar el mercado de arrendamientos urbanos, introdujo una reforma en la duración de los contratos de alquiler de vivienda, estableciendo un plazo mínimo de duración de cinco años. En 1994, según reza la exposición de motivos de la Ley, el 18% del parque total de viviendas se encontraba en régimen de alquiler.

Transcurridos diez años desde la entrada en vigor de la Ley, el porcentaje de viviendas en alquiler sobre el total no sólo no ha aumentado sino que se ha reducido hasta un 12%.

Por tanto, es esencial que se adopten las medidas adecuadas que permitan flexibilizar el arrendamiento buscando un adecuado equilibrio entre las prestaciones de las partes con el fin de convertir la vivienda en alquiler en una alternativa real a la vivienda en propiedad.

La presente Proposición de Ley tiene como finalidad reformar la Ley de Arrendamientos Urbanos modificando el plazo de duración del contrato.

Se trata de una medida que persigue redefinir el equilibrio entre arrendador y arrendatario. Por un lado, garantiza a los arrendatarios una necesaria estabilidad temporal que les permite contemplar el arrendamiento como alternativa a la propiedad; y, por otro lado, se ofrece una mayor flexibilidad al arrendador que, a la hora de ofertar en alquiler una vivienda de su propiedad, no parte necesariamente de la obligación de tener «inmovilizado» su capital durante un mínimo de cinco años.

No se trata, por tanto, de imponer una duración del contrato a las partes, sino de permitir que ésta se ajuste a la voluntad de las mismas.

Por ello, el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso presenta la siguiente Proposición de Ley.

Artículo 1. Se modifica el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«Artículo 9. Plazo mínimo.

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes y, en su defecto, se entenderá realizada por el plazo de un año, sin perjuicio de la prórroga anual en los términos del apartado siguiente.

2. En este último caso, así como cuando la duración pactada por las partes fuese inferior a un año, llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos iguales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

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

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de tres años para destinarla a vivienda permanente para sí.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato no hubiera el arrendador procedido a ocupar la vivienda por sí, deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres 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 una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar tres.»

Artículo 2. Se modifica el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«Artículo 10. Prórroga del contrato.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo tres 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 estuviera sometido.»

Artículo 3. Se modifica el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«Artículo 11. Desistimiento del contrato.

En arrendamientos de duración pactada superior a tres años, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiere durado al menos tres años y dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.

Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.»

Artículo 4. Se modifica el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador.

1. Si durante los tres primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto

por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a tres años, si, transcurridos los tres primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

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

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

Artículo 5. Se modifica el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada.

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

Si la duración pactada fuera superior a tres años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de tres años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de tres años, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento

durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de tres años.»

Artículo 6. Se modifica el artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«Artículo 16. Muerte del arrendatario.

1. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.

b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.

d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.

e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurre la circunstancia prevista en la letra anterior.

f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

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

2. Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

3. El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del

fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario salvo los que renuncien a su opción, notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

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

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.»

Artículo 7. Todas las disposiciones de la Ley relativas a la duración del contrato de cinco años se entenderán referidas a tres años.

Disposición final. Las disposiciones de la presente Ley se aplicarán a los contratos que se celebren o renueven a partir de su entrada en vigor.

Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 91 384 15 00. Fax: 91 384 18 24

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**

