



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

X LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

12 de febrero de 2013

Núm. 21-2

Pág. 1

ENMIENDAS E ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

121/000021 Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes Generales de las enmiendas presentadas en relación con el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, así como del índice de enmiendas al articulado.

Palacio del Congreso de los Diputados, 7 de febrero de 2013.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

ENMIENDA NÚM. 1

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

A la Mesa de la Comisión de Fomento

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural, presenta la siguiente Enmienda a la totalidad de devolución al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 30 de octubre de 2012.—**Ascensión de las Heras Ladera**, Diputada.—**José Luis Centella Gómez**, Portavoz Adjunto primero del Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.

Enmienda a la totalidad de devolución

Este Proyecto de Ley no pretende en absoluto resolver el problema social que hoy supone la falta de acceso a una vivienda digna para millones de personas en España. Es más, significa un paso más en la vulneración de lo previsto, tanto en el artículo 47 de la Constitución, como en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales suscrito por el Estado español en 1977. El derecho a la vivienda no puede estar regido por las reglas del mercado, favoreciendo única y exclusivamente a los intereses de los sectores financieros e inmobiliarios mediante ventajas legislativas, financieras y fiscales.

El stock de más de tres millones de viviendas vacías, según los datos del INE de 2001 ya expensas de conocer los datos de 2011 que ya hablan de hasta seis millones, da muestras de la necesidad de constituir un parque de vivienda pública en alquiler. El objeto fundamental de una ley que regule el alquiler de vivienda debe ser, por tanto, el de garantizar el derecho a acceder a una vivienda en régimen de alquiler a cambio de una renta que no supere el 30% de los ingresos de la unidad familiar.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 2

En este sentido, se abre una gran oportunidad con la creación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, conocida como «banco malo», que podrá nutrirse de inmuebles y otros activos procedentes del sector financiero. Las viviendas que formen parte de los activos aportados a dicha sociedad podrían conformar un parque público destinado al alquiler a precio protegido.

Sin embargo, este Proyecto de Ley fomenta aún más la precarización del alquiler. Precarización que ya quedó patente en las recientes contrarreformas aprobadas por el anterior gobierno mediante la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, y la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. Estas contrarreformas no han estimulado el alquiler como opción alternativa y eficaz al acceso a la vivienda, más bien al contrario. Porque instaurando el «desahucio exprés» se fomenta la mercantilización del acceso a la vivienda al considerar que la «flexibilidad de mercado» podrá resolver los graves problemas residenciales que existen hoy en la sociedad española.

Entre otras medidas, el presente Proyecto de Ley pretende que el límite legal para prorrogar, de manera opcional para el inquilino a partir del primer año, las condiciones del contrato en una vivienda alquilada se reduzca de cinco a tres años (y la prórroga forzosa de tres a uno), lo que convierte al alquiler, aún más, en una opción meramente temporal, incomparable con la «seguridad» en la tenencia de la vivienda en propiedad, a pesar de la dramática incidencia de los desahucios que desde el inicio de la crisis afecta a la población más vulnerable.

Además, acentúa la debilidad del inquilino al conceder carácter prioritario a la voluntad de las partes. En concreto, lo hace al permitir la negociación anual de la renta sin sujeción al IPC: ¿cuál será la fuerza negociadora de un inquilino cuando la consecuencia de no llegar a un acuerdo supone encontrarse en la calle?

Permite también que las partes puedan «negociar» la pérdida del derecho de adquisición preferente por el inquilino. De esta forma, se podría dar el absurdo caso de que un inquilino no sea informado de la venta de la vivienda que habita y se encuentre en la calle sin ninguna posibilidad de recurso pese a tener su contrato en vigor y el pago al corriente, si no se inscribe el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Fuerza así al inquilino a inscribir su contrato en el Registro de la Propiedad si quiere tener seguridad jurídica, ya que es la única parte interesada en la inscripción. Esto conllevará un nuevo gasto que añadir al alquiler para garantizar la seguridad jurídica del contrato.

La única «ventaja» para el inquilino tiene trampa. La «medida estrella» es la posibilidad de poder desistir del contrato en cualquier momento siempre que lo comunique con un mes de antelación, pero se salvaguarda la posibilidad de incluir una cláusula de indemnización dentro del contrato por desistimiento del inquilino.

Igualmente, con este Proyecto de Ley se reducen casi al mínimo las garantías judiciales de los arrendatarios con el argumento de facilitar el desahucio con la mayor agilidad posible. Así, en el momento de efectuar la denuncia el arrendador, el secretario judicial fija la vista del caso y, simultáneamente, la fecha del desahucio.

Las políticas públicas de vivienda en nuestro país siempre han estado centradas principalmente en el fomento e impulso a la compra, dejando de lado las políticas activas que deben propiciar de manera regulada y estable el acceso a la vivienda en alquiler, propiciándose un fenómeno claro de residualización de esta política.

A pesar de los sucesivos cambios normativos que desde los años noventa los diferentes gobiernos han llevado a cabo con la intención de aumentar el acceso a la vivienda en alquiler, hoy tan sólo el 17% de la población española tiene su vivienda en régimen de alquiler frente al 40% de la media europea, y lejos de modificar con este Proyecto de Ley la dirección actual en la que persiste la enorme dificultad en el acceso a una vivienda para muchas familias, nos encontramos ante un grave retroceso que no conseguirá fomentar el mercado del alquiler, en tanto que persigue activar el mercado de las viviendas vacías hacia sectores especuladores y conceder enormes ventajas fiscales, financieras y legales a la entidades financieras e inmobiliarias. Para ello la iniciativa del Gobierno desarrolla dos figuras económicas:

Por un lado, se elimina el gravamen especial sobre bienes inmuebles (3% del valor catastral) de entidades no residentes, y aunque el articulado del Proyecto de Ley en principio evita la posibilidad de la entrada de capital desde los paraísos fiscales, las excepciones que también se establecen permiten a cualquier persona física o entidad invertir capital desde cualquier territorio. Nos parece un error de bulto del Gobierno sostener una cosa y la contraria, y nos vuelve a generar dudas sobre su constitucionalidad, ya que los poderes públicos están obligados a impedir la especulación con el suelo (Art. 47 CE).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 3

Por otro lado, se flexibilizan los criterios específicos que permiten la aplicación del régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre Sociedades, fomentando a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que por sus ventajas fiscales, con una tributación a tipo de gravamen del cero por ciento, se asimilan a las SICAV dentro del terreno inmobiliario. Podemos afirmar que se fomenta la financiación del sector de la vivienda en alquiler mediante el estímulo de estos instrumentos de inversión inmobiliaria.

Cabe señalar que estas reformas junto con otras, como la operada en el Real Decreto Ley 18/2012, de 11 de mayo, por el que quedan exentas de impuestos el 50% de las plusvalías generadas de la transmisión de inmuebles adquiridos en lo que queda de año, tienen todas el mismo fin: liberar al sector financiero de sus activos inmobiliarios.

Consideramos, en suma, que la solución a los problemas generados por la falta de efectividad del derecho a la vivienda no debe pasar por la creación de empresas especulativas, sino por la elaboración de una ley que establezca de forma urgente una política de vivienda pública fundamentalmente de alquiler, con un carácter social, inclusivo y universal. Todo lo contrario a los planteamientos presentados por el Gobierno mediante este Proyecto de Ley y el Plan de Infraestructuras, Transportes y Vivienda (PITVI) 2012-2020.

Por todos estos motivos se propone el rechazo del texto del Proyecto de Ley y su devolución al Gobierno.

ENMIENDA NÚM. 2

FIRMANTE:

M.^a Olaia Fernández Davila
Rosana Pérez Fernández
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Mesa del Congreso de los Diputados y a la Mesa de la Comisión de Fomento

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa de M.^a Olaia Fernández Davila, Diputada por Pontevedra (BNG), y Rosana Pérez Fernández, Diputada por A Coruña (BNG); al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presentan la siguiente enmienda a la totalidad al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 30 de octubre de 2012.—**M.^a Olaia Fernández Davila y Rosana Pérez Fernández**, Diputadas.—**Alfred Bosch i Pascual**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

Enmienda de totalidad

El acceso a la vivienda es un derecho social básico cada vez más inaccesible para una amplia mayoría de ciudadanos que residen en el Estado español. Esta situación ocurre en un momento en que, objetivamente, la vivienda es un recurso abundante en nuestra economía, pues los datos del INE reflejan la existencia de tres millones de viviendas vacías, un stock de viviendas nuevas sin vender de casi 700.000 viviendas a tenor de los datos de Ministerio de Fomento y el INE de 2010, e incluso que en 2011 (aún con la situación descrita) se inició la construcción de más de 51.000 viviendas libres en el Estado español.

Estos datos de vivienda disponible contrastan con el cada vez mayor número de personas, sobre todo jóvenes, que no pueden acceder a una vivienda, sea cual sea el régimen de uso o propiedad, y además, con el aumento incesante de personas que se ven abocadas a un desahucio, y con ello a perder su vivienda. El ritmo de desahucios judiciales se ha incrementado en 2012, según datos provisionales y a falta de terminar el año, en un 60 por 100 más que en todo 2011, y ya representa el doble que en 2009.

Ante esta insostenible situación, el Gobierno pretende dinamizar el arrendamiento de viviendas a través de una reforma parcial que se centra en debilitar la posición de los inquilinos en la relación arrendaticia, y por otro lado, en estimular fiscalmente a las empresas de inversión inmobiliaria, ampliando las bonificaciones fiscales en un momento de subida indiscriminada de impuestos a la inmensa mayoría de la sociedad. En

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

vez de favorecer la posición de la parte más débil en estos momentos, es decir, de aquellas personas que a duras penas pueden sostener una vivienda, la propuesta avanza en un gravísimo e inadmisibles retroceso en las políticas de protección de los arrendatarios de viviendas en el Estado español.

El denominador común de las medidas incluidas en este proyecto de ley consiste en fomentar la precarización del alquiler de viviendas para favorecer los intereses de los propietarios, sobre todo de los grandes grupos inmobiliarios propietarios o gestores de viviendas. La debilidad de la posición del arrendatario se acentúa al conceder carácter prioritario a la voluntad de las partes, con lo que se mejora la capacidad de la parte con más fortaleza, que es la del arrendador. Se consagra, por tanto, en esta iniciativa legislativa, la falsa idea de que arrendador y arrendatario son dos partes con la misma fuerza e información, ignorando que en la práctica un contrato de arrendamiento es una adhesión de un inquilino a unas condiciones previamente fijadas por el propietario, por lo que la regulación de esa relación jurídica habría de inclinarse a favor del arrendatario.

Sin ánimo de ser exhaustivos, como apoyo a esta argumentación, cabría citar la rebaja del límite legal para permanecer en una vivienda alquilada de cinco a tres años, la casi plena disponibilidad del propietario para disponer de la vivienda para sí mismo o sus familiares con independencia de que esta posibilidad se hubiera pactado en el contrato, o la pérdida del derecho de adquisición preferente del inquilino en caso de venta de la vivienda, que se limita a cuando se haya inscrito en el Registro de la Propiedad dicha opción, es decir, si el inquilino asume mayores gastos de formalización del contrato.

Pero realmente, la medida más gravosa para los arrendatarios es la práctica desaparición de garantías judiciales de los arrendatarios bajo el pretexto de facilitar el desahucio, pues no podrán presentar oposición a la misma fundada en su situación económica, ni tampoco se les permite a los jueces valorar la misma y ofrecer salidas alternativas al desahucio en caso de arrendatarios de buena fe, basadas en la situación económica sobrevenida, y que podrían dar satisfacción a ambas partes. Con ello, el proyecto de Ley respalda en exclusiva la alternativa del arrendador, de expulsar de una vivienda a personas que no afrontan el pago de la renta, sin tener en cuenta las concretas condiciones socioeconómicas y personales del arrendatario. Se transita así del ya vigente desahucio «expres» al desahucio «fulminante», en un momento que, como se ha expresado anteriormente, la crítica situación de la economía española aboca a millones de personas a no tener recursos suficientes siquiera para mantener su vivienda, por lo que en muchos casos la falta de atención puntual de los compromisos de los arrendatarios de vivienda se debe, no a su responsabilidad personal, sino al declive de la situación económica general.

Adicionalmente a estas medidas que socavan la posición de los arrendatarios, el proyecto de Ley contiene la concesión de ventajas fiscales, financieras y legales a las entidades inmobiliarias. Por un lado, fomenta las sociedades de inversión inmobiliaria, a las que, como medida más destacada, se les exime de tributar, trasladando dicha obligación exclusivamente a los accionistas a un tipo de gravamen favorable (el 19 por 100 sobre las rentas obtenidas, con una exención del 25 por 100). Por otro lado, favorece la apertura del mercado de viviendas vacías a personas físicas y entidades residentes en un paraíso fiscal, pues introduce numerosas excepciones que permitirán a cualquier persona física o entidad invertir capital desde cualquier lugar. En suma, en momento en que el Gobierno pregona un ajuste fiscal imprescindible y anima a los ciudadanos a adoptar más sacrificios, otorga beneficios fiscales para seguir alimentado la espiral de especulación inmobiliaria y relajar la carga fiscal de las personas y entidades que se dedican a dicha actividad.

Un proyecto de Ley abocado, por tanto, al fracaso, cuando no a empeorar aún más la frágil situación de quienes padecen las consecuencias más graves de la crisis. No se reflexiona sobre el conjunto de la situación de la vivienda en el Estado español, sobre la necesaria revisión a fondo de las políticas de vivienda para que el acceso en condiciones de igualdad y dignidad sea efectivo. No se regulan ni establecen mecanismos que simplifiquen y agilicen la captación de viviendas para alquiler por parte de entidades públicas, para la creación de patrimonios públicos de vivienda destinada al alquiler social entre las cada vez más numerosas personas necesitadas de ellas. No se establecen estímulos fiscales, al margen de los mencionados para las grandes Sociedades de Inversión Inmobiliaria, destinados a las personas con situación económica más inestable que les permitan aliviar el coste de la vivienda en momentos de crisis. No se consideran de ningún modo alternativas a la pérdida de la vivienda, a través de un desahucio abusivo, en situaciones de riesgo de insolvencia o de insolvencia familiar consumada como fórmula que permita la continuidad en el disfrute de la misma, aún en casos de emergencia social. Tampoco, finalmente, no hay propuestas de actuación en el mercado de alquiler de la sociedad de activos procedentes del sector financiero, el llamado «banco malo», como un agente que ofrezca vivienda a precios asequibles a personas y familias en dificultades, que se comporte como operador para estimular la estructuración del

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 5

mercado de alquiler y la oferta de vivienda bajo una perspectiva social, a pesar de los ingentes recursos y ayudas públicas que dicho sector financiero está percibiendo para sanear sus balances, traspasando sus activos inmobiliarios con apoyo de fondos públicos.

Este proyecto de Ley no solo supone una oportunidad perdida, sino una afirmación de las erróneas políticas sobre vivienda que dieron como resultado la existencia de un parque inmobiliario que presenta un alto porcentaje de viviendas sin usar al mismo tiempo que cada vez hay más personas sin poder disponer de una vivienda digna. Desde el BNG consideramos que ahora era el momento de introducir un cambio sustancial en esas políticas fracasadas, apostando por políticas públicas de acceso a la vivienda para vincularlas de forma directa y contundente al alquiler con vocación de permanencia, a largo plazo, por lo que presentamos la presente enmienda de totalidad y solicitamos la devolución de este proyecto de ley.

ENMIENDA NÚM. 3

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la Mesa de la Comisión de Fomento

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista me dirijo a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 Y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar la siguiente enmienda a la totalidad de devolución al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 30 de octubre de 2012.—**Eduardo Madina Muñoz**, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

Exposición de motivos

Tras tres años de vigencia de la reforma operada por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, un periodo escaso para poder evaluar su impacto en el mercado arrendaticio, el Gobierno aprueba una nueva reforma con la que pretende dinamizar el mercado de alquiler «por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio». Este objetivo, expresado en la exposición de motivos del proyecto de ley, no se corresponde ni con el contenido de la reforma ni atiende a la situación económica por la que atraviesa el mercado de la vivienda en España.

El contenido de la reforma no sólo rompe con la función tuitiva en beneficio del arrendatario, que ha caracterizado históricamente la legislación española en materia de arrendamientos urbanos, al partir de la consideración de que debía otorgarse una mayor protección a quien satisface la necesidad de una vivienda, sino que desequilibra la balanza a favor del arrendador. Si bien en las sucesivas reformas operadas en materia de arrendamientos urbanos, el legislador ha ido matizando la protección al arrendatario y tendiendo a un mayor equilibrio en las relaciones entre el arrendador y el arrendatario, con este proyecto de ley que plantea el Gobierno, se produce la ruptura de ese equilibrio a favor del arrendador y se obvia la protección constitucional del derecho a la vivienda como espacio acotado y cerrado, fundamental para el desarrollo físico, intelectual y humano de los ciudadanos y necesario para atender a la dignidad de la persona que hoy en día exige nuestro modelo de sociedad.

Entre otros aspectos, el proyecto priva de la necesaria estabilidad en la duración del contrato, beneficiosa tanto para el arrendador como para el arrendatario, reduciendo el periodo de prórroga obligatoria de cinco a tres años y el de prórroga tácita de tres a un año. Suprime la necesidad de pacto previo y, por tanto, el posible coste de negociación al arrendador, para excepcionar la aplicación de la prórroga si, transcurrido el primer año y con dos meses de antelación a la fecha de finalización de cualquiera de las anualidades, el arrendador tiene necesidad de la vivienda arrendada para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para el cónyuge en caso de divorcio o

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 6

nulidad matrimonial; reduciendo de forma drástica la indemnización que debe satisfacer el arrendador en caso de falta de ocupación del inmueble. Aumenta las materias dispositivas, frente al régimen vigente, en aspectos claramente perjudiciales para el arrendatario como los parámetros de actualización de la renta o sobre renuncia al derecho de adquisición preferente. El proyecto hace depender la eficacia *erga omnes* del derecho del arrendatario de la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, encareciendo la contratación que, en virtud del artículo 1555 del Código Civil, deberá sufragar el arrendatario y, por tanto, desincentivando la demanda, y con el exclusivo afán, disimulado tras una pretendida seguridad del tráfico jurídico, de permitir la extinción del contrato de arrendamiento en los procesos de ejecución hipotecaria en supuestos que, de mantenerse la ley vigente, no podrían darse.

Por lo que respecta a los efectos económicos de la reforma sobre el mercado de alquiler en España, coincidimos con la opinión manifestada por el Consejo Económico y Social en el Dictamen sobre este anteproyecto, elaborado por la Comisión de Trabajo de Salud, Consumo, Asuntos Sociales de 20 de junio de 2012 en el sentido de que «considerando la situación y expectativas de los arrendatarios, la menor duración de los arrendamientos en el sentido que prevé el anteproyecto no parece que garantice eficazmente los fines de dinamización del mercado del alquiler mientras que, por el contrario, podría restar incentivos a la demanda».

Si bien es cierto que el porcentaje de población que habita una vivienda en alquiler en España se encuentra en una proporción mucho menor que la media de la Unión Europea, y que la política de fomento de la tenencia de la vivienda en alquiler tiene ventajas económicas indudables como, entre otras, evitar las variaciones excesivas del precio de la vivienda o contribuir a la reducción del desempleo al aumentar la movilidad de los trabajadores, parece claro que la política del Gobierno con la reforma introducida en este proyecto de ley y otras decisiones adoptadas como son la introducción generalizada de la desgravación a la compra, hoy derogada más por presiones de nuestros socios europeos que por propia convicción del Gobierno, o la supresión de la Renta Básica de Emancipación para nuevos demandantes y su reducción en un 30% a beneficiarios que siguen teniendo reconocida la ayuda o la liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, son medidas que van en sentido contrario a la pretendida finalidad de incentivar el mercado de la vivienda en alquiler, además de manifestaciones de una política errática y dubitativa en materia de vivienda, sin objetivos claros y que parece atender más al dictado de sectores económicos con problemas que a una contribución efectiva al bienestar común de todos los ciudadanos.

Se propone con la presente enmienda de totalidad la devolución al Gobierno del Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

A la Mesa de la Comisión de Fomento

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural, presenta las siguientes enmiendas parciales al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de diciembre de 2012.—**Ascensión de las Heras Ladera**, Diputada.—**José Luis Centella Gómez**, Portavoz Adjunto Primero del Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.

ENMIENDA NÚM. 4

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo primero, apartado uno

De modificación.

El apartado 2 del artículo 4 de la Ley 29/1994 modificado en el apartado uno del artículo primero, queda redactado en los siguientes términos:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 7

«2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán **por lo dispuesto en el título II de la presente Ley, en su defecto por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.**»

MOTIVACIÓN

No parece oportuno considerar lo dispuesto en el Título II de la Ley 29/1994 sólo como una limitación a la voluntad de las partes y no como régimen aplicable tal y como se regula actualmente. Tanto por seguridad jurídica como porque ya en el articulado del Título II se establecen aquellas cuestiones en las que puede operar la voluntad de las partes, siendo esta supletoria en aquello no previsto por la norma. Se propone, por tanto, mantener el redactado actual del apartado 2 del artículo 4.

ENMIENDA NÚM. 5

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo primero, apartado uno

De supresión.

Se suprime el apartado 5 del artículo 4 de la Ley 29/1994 modificado en el apartado uno del artículo primero.

MOTIVACIÓN

En este apartado se establece que las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos.

Nos parece innecesaria esta inclusión. Ya existe una Ley de aplicación a las mediaciones en asuntos civiles y mercantiles, siempre que no afecten a derechos y obligaciones que no estén a disposición de la partes en virtud de la legislación aplicable, y también legislación sectorial y autonómica.

ENMIENDA NÚM. 6

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo primero, apartado tres

De supresión.

Se suprime el apartado 2 del artículo 7 de la Ley 29/1994 modificado en el apartado tres del artículo único.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 8

MOTIVACIÓN

El Proyecto de Ley añade al artículo 7 de la Ley 29/1994 un apartado en el que se indica que, para que los arrendamientos sobre fincas urbanas surtan efectos frente a terceros que hayan inscrito su derecho, deben inscribirse en el registro de la propiedad.

No se establece como obligación pero es determinante en aspectos muy importantes, como el supuesto de enajenación de la finca arrendada, los casos de resolución del derecho del arrendador sobre la misma o las garantías de duración del contrato y su prórroga, y que afectan directamente sobre el derecho del arrendatario a continuar en la vivienda.

Hay que advertir además que, en un momento de recesión económica como éste, se encarecería el producto del alquiler y ello generaría una retracción de los inquilinos a la vista de esos sobrecostes.

ENMIENDA NÚM. 7

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo primero, apartado cuatro

De supresión.

Se suprime el apartado cuatro del artículo primero.

MOTIVACIÓN

La reducción del tiempo de duración mínima del contrato de cinco a tres años no crea una situación de estabilidad ni de seguridad en el arrendatario. A esta situación contribuye aún más lo dispuesto en la modificación del apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994 al establecer que, aunque no exista previsión alguna en el contrato, no procederá prórroga obligatoria si con dos meses de antelación a la fecha de finalización de cualquiera de las anualidades posteriores al primer año, el arrendador comunica al arrendatario la necesidad de vivienda permanente para sí o para las personas indicadas.

El nuevo apartado 4 del artículo 9 vuelve a la problemática que genera la inscripción registral de los contratos. Además, no se garantiza el plazo mínimo de duración de los contratos regulados en este apartado, de manera que lo que se pretende es la aplicación de una solución que es la propia de la ley común (y no la de una ley especial como la 29/1994) sin que tenga sentido dicha disposición

Entendemos que existe una merma en los derechos del arrendatario y, por tanto, se propone mantener el régimen actual.

ENMIENDA NÚM. 8

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo primero, apartado cinco

De supresión.

Se suprime el apartado cinco del artículo primero.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 9

MOTIVACIÓN

Se reducen las prórrogas del contrato de las tres actualmente existentes a una, contribuyendo de nuevo a la inseguridad y falta de estabilidad del arrendatario. Evidentemente supone una merma en los derechos del arrendatario de forma que el tiempo máximo de duración del contrato pasa de ocho años a cuatro, situación que, por otra parte, no fomenta la opción por el alquiler frente a la propiedad por cuanto no garantiza de forma estable la necesidad de vivienda.

Además, de nuevo nos encontramos con la problemática que genera la inscripción registral de los contratos. En este caso no se garantiza la prórroga de los contratos a aquellos que no se inscriban.

ENMIENDA NÚM. 9

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo primero, apartado siete

De supresión.

Se suprime el apartado siete de artículo primero.

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría la falta de inscripción registral de los contratos. Se propone mantener la redacción actual del artículo 13 de la Ley 29/1994.

ENMIENDA NÚM. 10

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo primero, apartado ocho

De supresión.

Se suprime el apartado ocho del artículo primero.

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría la falta de inscripción registral de los contratos. Con la modificación que establece el Proyecto de Ley, el adquirente de una finca arrendada sólo tiene que respetar el contrato si el arrendamiento está inscrito en el Registro de la Propiedad, independientemente del tiempo por el que se haya suscrito.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 10

ENMIENDA NÚM. 11

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural

Al artículo primero, apartado nueve

De modificación.

El apartado 1 del artículo 15 de la Ley 29/1994 modificado en el apartado nueve del artículo único, queda redactado en los siguientes términos:

«1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.»

MOTIVACIÓN

De conformidad con la distribución competencial que establece la Constitución en su artículo 149.1.8, las comunidades autónomas con competencias en derecho civil propio pueden regular (y de hecho ya lo han hecho) los efectos referidos a la atribución del uso de la vivienda en supuestos de crisis matrimonial, de forma que no resulta unívocamente aplicable el Código Civil español.

ENMIENDA NÚM. 12

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural

Al artículo primero, apartado doce

De modificación.

El apartado 1 del artículo 18 de la Ley 29/1994 modificado en el apartado doce del artículo primero, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Durante **los cinco primeros años de duración** del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

A partir del sexto año de duración del contrato la renta se actualizará en los términos pactados por las partes **y, en su defecto, por lo establecido en el párrafo anterior de este apartado.**»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 11

MOTIVACIÓN

En relación a la actualización de la renta se propone volver a la redacción actual del artículo 18 para proteger al inquilino frente a los abusos que puedan producirse. La parte más débil de la relación contractual es el arrendatario y debe disponer de un índice de referencia seguro, estable y objetivo.

ENMIENDA NÚM. 13

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo primero, apartado doce

De modificación.

El segundo párrafo del apartado 2 del artículo 18 de la Ley 29/1994 modificado en el apartado doce del artículo primero, queda redactado en los siguientes términos:

«Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente **o bien la remitida por vía telemática a la dirección facilitada por el arrendatario.**»

MOTIVACIÓN

En coherencia con todas las reformas legislativas que están regulando el sistema más común de notificación, a la vez que más eficaz y económico. Además, el nuevo apartado 6 del artículo 4 de la Ley 29/1994 que incorpora este Proyecto de Ley ya establece que la partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar notificaciones.

ENMIENDA NÚM. 14

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Nuevo apartado en el artículo primero

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo primero con la siguiente redacción:

«Catorce bis (nuevo). El artículo 24 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 24. Arrendatarios **o subarrendatarios con discapacidad.**

Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la vivienda las obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de sus cónyuges o de las personas que con ellas convivan de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares por consanguinidad hasta cuarto grado que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 12

que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.”»

MOTIVACIÓN

Se propone actualizar la terminología, tal y como reclama CERMI, ya que el uso de las expresiones «minusvalía» y «personas con minusvalía» no parecen aceptables. Así lo mandata la DA 8.^a de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, que plantea su sustitución por «discapacidad» y «personas con discapacidad».

Además, se propone mejorar el régimen jurídico de la realización de obras o actuaciones por parte del arrendatario o subarrendatario en la vivienda, para favorecer de forma más eficaz la accesibilidad y el que las personas con discapacidad y mayores puedan hacer un uso sin exclusiones de este bien básico.

ENMIENDA NÚM. 15

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo primero, apartado quince

De supresión.

Se suprime al apartado quince del artículo primero.

MOTIVACIÓN

Se propone mantener la redacción actual del apartado 8 del artículo 25 de la Ley 29/1994 (el pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años) para fortalecer los derechos de los arrendatarios.

ENMIENDA NÚM. 16

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo primero, apartado dieciséis

De modificación.

El apartado dieciséis queda redactado en los siguientes términos:

«Dieciséis. La letra a) del apartado 2 del artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactada como sigue:

“2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 13

No habrá lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta cuando uno o más miembros de la unidad familiar arrendataria de la vivienda se encuentre en situación de desempleo y no perciba prestación económica por desempleo o cuando la cantidad percibida, sumada a los ingresos de la unidad familiar, resulte inferior al triple del precio de la renta.

Reglamentariamente se establecerán los mecanismos para que el Estado se haga cargo de los pagos de la renta durante el periodo de tiempo que dure la circunstancia sobrevenida de la unidad familiar arrendataria, cuando los ingresos del arrendador persona física no superen en 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).»»

MOTIVACIÓN

Se rechaza el nuevo apartado 4 que introduce el proyecto de ley en coherencia con enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría la inscripción registral. Este apartado no ofrece garantías suficientes de protección del arrendatario, no resuelve el problema de la posesión efectiva de la vivienda, ni tampoco el de la cancelación registral en todos los otros casos de resolución contractual voluntaria o forzosa. Por último, si el contrato está inscrito en el Registro de la Propiedad, hay que advertir que la falta de contestación del arrendatario obligará al arrendador (especialmente cuando no haya entrega voluntaria de la posesión) a instar la oportuna demanda para la entrega de la posesión al arrendador. Esa situación complica el proceso de resolución del contrato, encareciéndolo en lo económico y demorándolo en el plazo de su tramitación.

En todo caso, provocar una resolución automática del contrato de arrendamiento sin resolución judicial es algo que no se produce en ningún otro tipo de contrato. Se da el caso de que se resuelve el contrato sin resolución judicial cuando el Juez podría desestimar la demanda, incluso en rebeldía del demandado, por considerar no probado el impago de la renta. Además, se produce una sobreprotección al arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad que es contraria a lo que establece nuestra legislación civil e hipotecaria sobre la inscripción en el mismo, cuya función es meramente de publicidad registral, es decir, frente a terceros, que puede ser discutida entre los tribunales.

Por otro lado, el hecho de que la falta de pago de alguna mensualidad de renta pueda dar lugar al desahucio deja a los inquilinos en una situación muy vulnerable en el contexto económico actual, con el desempleo aumentando y con una recesión importante en la concesión de créditos, en este caso personales, que puede impedir el pago de las rentas. Se propone, por tanto y sin desatender las circunstancias personales del arrendador, modificar la letra a) del apartado dos del artículo 27.

ENMIENDA NÚM. 17

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo primero. Nuevo apartado.

Se añade un nuevo apartado en el artículo primero con la siguiente redacción:

«Dieciséis bis (nuevo). Se añade un nuevo apartado en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los siguientes términos:

“Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones.

1 bis (nuevo). Las administraciones públicas deberán proteger específicamente a los arrendatarios que se encuentren en situación de acoso inmobiliario, entendiendo como tal toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 14

o social con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que le ampara para ocupar la vivienda. El acoso inmobiliario así definido constituye discriminación.

La negativa al cobro de la renta podrá ser considerada como acoso inmobiliario.

En los procedimientos de denuncia de discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda en que la parte denunciante o demandante alega hechos y aporta indicios que permiten presumir la existencia de discriminación, el órgano competente, después de apreciarlos teniendo en cuenta la disponibilidad y la facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes y el principio de igualdad de las partes, deberá exigir a la parte denunciada o demandada que aporte una justificación objetiva y razonable que pruebe suficientemente que en su actuación o como consecuencia de su inactividad no se ha infringido el derecho a la igualdad.”»

MOTIVACIÓN

El acoso inmobiliario se presenta como una de las lacras sociales más nocivas y peligrosas. Las coacciones sistemáticas ejercidas sobre una persona hasta obtener su sumisión y obligarla a adoptar una conducta no deseada son actos que repugnan a la dignidad humana y que degradan a la sociedad en la que se producen. En el acoso inmobiliario se dan algunos aspectos que lo hacen especialmente perverso, tanto por la indefensión de las víctimas que suelen ser colectivos de avanzada edad e ingresos escasos, como por la enorme diversidad de medios y métodos mediante los que se lleva a cabo, generalmente solapados y de difícil prueba, lo que dificulta su prevención, persecución y represión.

ENMIENDA NÚM. 18

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Nuevo apartado en el artículo primero

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo primero con la siguiente redacción:

«Dieciséis ter (nuevo). Se añade un nuevo artículo en los siguientes términos:

“Artículo 30 bis (nuevo). Arrendatarios o subarrendatarios con discapacidad.

Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la finca urbana aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la finca urbana, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.”»

MOTIVACIÓN

Además de actualizar la terminología, se propone mejorar el régimen jurídico de la realización de obras o actuaciones por parte del arrendatario o subarrendatario en el interior de la finca urbana, para favorecer de forma más eficaz la accesibilidad y el que las personas con discapacidad y mayores puedan hacer un uso sin exclusiones de este bien básico.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 15

ENMIENDA NÚM. 19

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo primero, apartado dieciocho

De supresión.

Se suprime el apartado dieciocho del artículo primero.

MOTIVACIÓN

El Proyecto de Ley reduce de cinco a tres los años en los que la fianza no estará sujeta a actualización. Las actualizaciones monetarias han de realizarse sin pretensiones de lucro. Son un mecanismo para evitar pérdidas en términos reales para el arrendador, no para que éste se lucre a costa del inquilino y de sus necesidades.

ENMIENDA NÚM. 20

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo segundo. Nuevo apartado.

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo segundo con la siguiente redacción:

«Uno pre (nuevo). El apartado 4 del artículo 22 queda redactado en los siguientes términos:

“4. Los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con al menos cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.”»

MOTIVACIÓN

Se propone volver a la redacción del apartado 4 del artículo 22 en los términos establecidos en 2001, más equilibrados en la protección de los derechos del arrendador e inquilino. Las reformas posteriores han roto la balanza a favor del arrendador.

De no hacerlo así, se atribuye una protección al arrendador que puede vulnerar los artículos 14 (igualdad ante la ley) y 24 (derecho de acción y garantías procesales) de la Constitución, toda vez que dicha protección no la tienen los demás acreedores y se imponen al inquilino unas cargas que no tienen los demás demandados.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 16

Esa discriminación a favor del arrendador no puede justificarse con el pretexto de favorecer el mercado de alquiler de la vivienda, porque ese trato de favor se hace a costa de los derechos constitucionales del inquilino.

ENMIENDA NÚM. 21

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo segundo, apartado dos

De modificación.

El apartado dos del artículo segundo queda redactado en los siguientes términos:

«Dos. El artículo 440 queda redactado como sigue:

“Artículo 440. Admisión y traslado de la demanda sucinta y citación para vista.

1. El tribunal, en el plazo de cinco días, previo examen de su jurisdicción y de su competencia objetiva y, cuando proceda, territorial, dictará auto en el que ordenará, en su caso, la admisión de la demanda y su traslado al demandado y citará a las partes para la celebración de vista, con indicación de día y hora, debiendo mediar diez días, al menos, desde el siguiente a la citación y sin que puedan exceder de veinte.

En la citación se hará constar que la vista no se suspenderá por inasistencia del demandado y se advertirá a los litigantes que han de concurrir con los medios de prueba de que intenten valerse, con la prevención de que si no asistieren y se propusiere y admitiere su declaración, podrán considerarse admitidos los hechos del interrogatorio conforme a lo dispuesto en el artículo 304. Asimismo, se prevendrá a demandante y demandado de lo dispuesto, en el artículo 442, para el caso de que no comparecieren a la vista.

La citación indicará también a las partes que, en el plazo de los tres días siguientes a la recepción de la citación, deben indicar las personas que por no poderlas presentar ellas mismas, han de ser citadas por el tribunal a la vista para que declaren en calidad de partes o de testigos. A tal fin, facilitarán todos los datos y circunstancias precisos para llevar a cabo la citación.

2. En los casos del número 7.º del apartado 1 del artículo 250, en la citación para la vista se apercibirá al demandado de que, en caso de no comparecer, se dictará sentencia acordando las actuaciones que, para la efectividad del derecho inscrito, hubiere solicitado el actor. También se apercibirá al demandado, en su caso, de que la misma sentencia se dictará si comparece al acto de la vista, pero no presta caución, en la cuantía que, tras oírle, el tribunal determine, dentro de la solicitada por el actor.

3. En los casos de demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas, el tribunal indicará, en su caso, en la citación para la vista, la posibilidad de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 22 de esta Ley. También se apercibirá al demandado que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites.”»

MOTIVACIÓN

Se propone volver a la redacción del artículo 440 en los términos establecidos en 2001, más equilibrados en la protección de los derechos del arrendador e inquilino. Las reformas posteriores han roto la balanza a favor del arrendador.

De no hacerlo así, se atribuye una protección al arrendador que puede vulnerar los artículos 14 (igualdad ante la ley) y 24 (derecho de acción y garantías procesales) de la Constitución, toda vez que

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 17

dicha protección no la tienen los demás acreedores y se imponen al inquilino unas cargas que no tienen los demás demandados.

Esa discriminación a favor del arrendador no puede justificarse con el pretexto de favorecer el mercado de alquiler de la vivienda, porque ese trato de favor se hace a costa de los derechos constitucionales del inquilino.

ENMIENDA NÚM. 22

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo tercero

De supresión.

Se suprime el artículo tercero.

MOTIVACIÓN

En este artículo se flexibilizan los criterios específicos que permiten la aplicación del régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre Sociedades. El número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento se reduce de 10 a 8, se elimina el requisito de que la superficie construida de cada vivienda no exceda de 135 metros cuadrados y se reduce de siete a tres años el requisito de permanencia en arrendamiento de las viviendas.

Se propone la supresión de este artículo por entender que no es preciso flexibilizar dichos criterios.

Al reducir el número de viviendas arrendadas de 10 a 8, es fácil que un buen número de propietarios de más de 8 inmuebles estén interesados en la constitución de una sociedad dedicada al arrendamiento de vivienda, con lo cual se reduciría la recaudación en el IRPF (bonificada al 50% en general y con el 100% para inquilinos menores de 30 años). Además, al suprimirse el requisito de que la superficie construida de cada vivienda no exceda de 135 metros cuadrados, las villas de lujo se van a beneficiar de este régimen fiscal (bonificación de la cuota en el 85%).

ENMIENDA NÚM. 23

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo cuarto, apartado uno

De modificación.

El apartado uno del artículo cuarto queda redactado en los siguientes términos:

«Uno. Se modifica el artículo 2, que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 2. Objeto social de las SOCIMI.

1. Las SOCIMI tendrán como objeto social principal:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 18

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades residentes en territorio español que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la obligación, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos a que se refiere el artículo 3 de esta Ley.

Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades ni realizar promoción de bienes inmuebles. Las participaciones representativas del capital de aquellas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI. Estas entidades podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta Ley.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2033, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Quedan excluidos de la consideración de bienes inmuebles a los efectos de esta Ley:

a) Los bienes inmuebles de características especiales a efectos catastrales regulados en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y,

b) Los bienes inmuebles cuyo uso se ceda a terceros mediante contratos que cumplan los requisitos para ser considerados como de arrendamiento financiero a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

3. Los bienes inmuebles adquiridos lo deberán ser en propiedad. En particular, se entenderá incluida la propiedad resultante de derechos de superficie, vuelo o subedificación, inscritos en el Registro de la Propiedad y durante su vigencia, así como los inmuebles poseídos por la sociedad en virtud de contratos que cumplan los requisitos para ser considerados como de arrendamiento financiero a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

4. La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento serán objeto de contabilización separada para cada inmueble promovido o adquirido con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada inmueble o finca registral en que éste se divida. Las operaciones procedentes, en su caso, de otras actividades deberán ser igualmente contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas.”»

MOTIVACIÓN

Se propone suprimir las referencias a otras entidades no residentes en territorio español.

No se entiende la razón para permitir que una SOCIMI tenga participaciones en el capital de otras entidades no residentes, considerando que el fin declarado de este tipo de sociedades es la búsqueda de la mejora del mercado inmobiliario en España.

Además, considerando el régimen fiscal favorable con el que pueden contar las SOCIMI, no parece lógico que puedan desarrollar una actividad complementaria, aunque su importe se limite al 20% de las rentas de la sociedad. Entendemos que el objeto de las SOCIMI debe ser exclusivo, más aún cuando ya se les permite participar en otras entidades que no sean SOCIMI.

ENMIENDA NÚM. 24

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo cuarto, apartado dos

De supresión.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 19

Se suprime el último párrafo del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 modificado en el apartado dos del artículo cuarto.

MOTIVACIÓN

Se suprime la referencia a inmuebles situados en el extranjero. No se entiende la razón a esta referencia si consideramos el fin declarado de la Ley 11/2009, esto es, la búsqueda de la mejora del mercado inmobiliario en España.

ENMIENDA NÚM. 25

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo cuarto, apartado tres

De modificación.

El apartado tres del artículo cuarto queda redactado como sigue:

«Tres. Se modifica el artículo 4, que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 4. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación.

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.”»

MOTIVACIÓN

La redacción que se propone es suficiente, sin aludir a «mercados regulados de cualquier país o territorio» aunque exista efectivo intercambio de información tributaria que muchas veces no es tal. Además, se suprime la referencia a las participaciones representativas del capital de las entidades no residentes, en coherencia con otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 26

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo quinto

De supresión.

Se suprime el artículo quinto.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 20

MOTIVACIÓN

En este artículo se elimina el gravamen especial sobre bienes inmuebles (3% del valor catastral) de entidades no residentes, y aunque en principio evita la posibilidad de la entrada de capital desde los paraísos fiscales, las excepciones que también se establecen permiten a cualquier persona física o entidad invertir capital desde cualquier territorio. Nos parece un error de bulto del Gobierno sostener una cosa y la contraria y nos vuelve a generar dudas sobre su constitucionalidad, ya que los poderes públicos están obligados a impedir la especulación con el suelo (Art. 47 CE).

ENMIENDA NÚM. 27

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Nueva disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición adicional (nueva). Parque público de viviendas en alquiler.

Uno. En las condiciones que se determinen reglamentariamente, las viviendas que formen parte de los activos aportados a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria serán destinadas a vivienda pública en alquiler a precio protegido, estableciendo convenios con agencias de vivienda estatales, autonómicas o locales, o con entidades sin ánimo de lucro y con redes de intermediación social.

En ningún caso el pago mensual del importe de la renta de la vivienda pública en alquiler a precio protegido podrá superar el 30 por ciento de los ingresos líquidos mensuales de la unidad familiar beneficiaria.

Dos. El suelo que forme parte de los activos aportados a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria se utilizará prioritariamente para usos productivos con criterios de sostenibilidad económica, social y ambiental.»

MOTIVACIÓN

La crisis está provocando que un número creciente de personas no puedan acceder a una vivienda digna y cada día se ejecutan en España cientos de desahucios.

Tenemos una gran oportunidad para crear un stock de viviendas públicas en alquiler a precio protegido, en función de la capacidad económica del beneficiario, con los activos inmobiliarios que formen parte de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de las entidades financieras.

Por otro lado, en lo que respecta al suelo que forme parte de los activos traspasados a la Sociedad de Gestión, pensar que pueda destinarse a la construcción de viviendas de uso residencial, parece alejado del sentido común. España ya cuenta con un exceso evidente de viviendas construidas y desocupadas. Lo que aquí se propone es un uso productivo de dicho suelo, en el sentido de utilizarlo para actividades que puedan contribuir al cambio de modelo productivo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 21

ENMIENDA NÚM. 28

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Nueva disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición adicional (nueva). Viviendas con protección pública desocupadas.

El Gobierno establecerá convenios con las comunidades autónomas y las corporaciones locales para recuperar todas las viviendas con protección pública desocupadas propiedad de las entidades financieras y/o de diferentes organismos de las administraciones públicas, para su reconversión en viviendas con protección pública en alquiler con precios de módulo ajustados a la baja.

El pago mensual del importe de la renta de estas viviendas con protección pública en alquiler no podrá superar el 30 por ciento de los ingresos líquidos mensuales de la unidad familiar beneficiaria.»

MOTIVACIÓN

La existencia de miles de viviendas vacías con protección pública, que bien podrían servir para paliar de manera urgente el problema de los desahucios que la crisis económica está provocando, es un hecho inaceptable.

Es preciso considerar que mientras los adjudicatarios de vivienda con protección pública están obligados a la ocupación de la vivienda en los plazos establecidos, bajo penalización con la pérdida del derecho de adjudicación, la propia Administración podría estar incumpliendo con la normativa por abandono de sus responsabilidades si permite la existencia de viviendas con protección pública desocupadas.

ENMIENDA NÚM. 29

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Nueva disposición final

De adición.

Se añade una nueva disposición final con la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva). Tratamiento fiscal de las viviendas desocupadas.

Uno. Con efectos desde 1 de enero de 2013 el apartado 4 del artículo 72 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 72. Tipo de gravamen. Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente.

(...)

4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos sólo podrán aplicarse, como máximo, al 10% de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles **urbanos** de uso residencial **que no constituyan domicilio habitual del contribuyente** y que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo **que oscile entre el 50 y el 150 por ciento** de la cuota líquida del impuesto, **en función del número de ejercicios fiscales que la vivienda quede sometida a este recargo**. Igualmente, los ayuntamientos podrán establecer una bonificación en la cuota íntegra del impuesto para los propietarios de vivienda desocupadas que decidan colocarlas en el mercado para su alquiler.

El recargo de la cuota líquida del impuesto, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos. **No se someterán a este recargo aquellas viviendas que aun no constituyendo domicilio habitual del contribuyente se encuentren durante el ejercicio fiscal en alguna de las siguientes situaciones:**

- a) **Viviendas con contrato o contratos de arrendamiento en vigor durante más de seis meses en el ejercicio.**
- b) **Viviendas que se encuentren destinadas a uso distinto del residencial, contando para ello con las pertinentes licencias y autorizaciones administrativas.**
- c) **Viviendas cuyo uso exclusivo sea el esparcimiento o recreo durante determinados periodos de cada año por quien no sea residente en la localidad donde la vivienda esté ubicada. Esta exclusión alcanzará a una sola vivienda por contribuyente.**
- d) **Viviendas cuyos titulares sean trabajadores desplazados temporalmente a población distinta de la de su residencia habitual por razones económicas, técnicas, organizativas o de producción, o bien por encontrarse referidas a la actividad empresarial, o cuando los trabajadores estén sujetos a movilidad geográfica. Esta exclusión alcanzará a una sola vivienda por contribuyente.**
- e) **Viviendas sometidas a un expediente de declaración de ruina u otras circunstancias acreditables que las hagan inhabitables.**

Los ayuntamientos, en sus correspondientes ordenanzas fiscales, podrán regular nuevos supuestos de excepción a la aplicación del recargo. Asimismo, regularán la cuantía concreta del mismo, entre el 50 y el 150 por ciento, y la correlación entre esa cuantía y el número de ejercicios fiscales en que se aplica dicho recargo.

Los ayuntamientos crearán el correspondiente Registro de Viviendas no habituales con especificación del titular, valor a efectos de este tributo y fecha desde la que se encuentran sometidas a este recargo.

Los sujetos pasivos estarán obligados, de acuerdo con el procedimiento que establezcan los ayuntamientos, a presentar justificación documental probatoria de que concurre alguno de los supuestos de exclusión del recargo en el plazo de treinta días desde que se produzca esta situación. Cuando los sujetos pasivos no presenten la documentación exigida en dicho plazo, o ésta fuera defectuosa, los ayuntamientos mantendrán esas viviendas en el Registro de Viviendas no habituales y aplicarán, por tanto, el recargo procedente a las mismas.”

Dos. Se añade una nueva disposición transitoria vigésima primera en el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, con el siguiente redactado:

“Disposición transitoria vigésima primera. Registro de Viviendas no habituales.

Uno. Las administraciones públicas locales o autonómicas, en el ámbito de sus competencias y a través de sus respectivas normativas, desarrollarán las condiciones específicas que permitan indentificar a los inmuebles urbanos de uso residencial desocupados permanentemente.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Dos. Los Ayuntamientos tendrán de plazo hasta el 31 de diciembre de 2013 para remitir al órgano correspondiente en materia de vivienda de la Administración Central y de la Administración Autonómica correspondiente, los datos que conformen el Registro de Viviendas no habituales y su periódica actualización.”

Tres. Con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2013 se añaden dos nuevos párrafos en el apartado 1 del artículo 85 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, con el siguiente redactado:

“Artículo 85. Imputación de rentas inmobiliarias.

1. (...)

Cuando se trate de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados permanentemente, por cumplir las condiciones determinadas en el apartado 4 del artículo 72 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, tendrá la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar el 10 por ciento al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo. En el caso de que los valores catastrales de estos inmuebles hayan sido revisados o modificados, en las condiciones mencionadas en este artículo, y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994, la renta imputada será el 6 por ciento del valor catastral.

Si a la fecha de devengo del impuesto los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados permanentemente carecieran de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular, se tomará como base de imputación de los mismos el 50 por ciento de aquel por el que deban computarse a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio. En estos casos, el porcentaje será del 6 por ciento.”»

MOTIVACIÓN

Se propone modificar el artículo 72 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, permitiendo a los ayuntamientos modular el recargo en el IBI sobre las viviendas desocupadas con un gravamen mayor en función del número de ejercicios fiscales en los que la vivienda está gravada con este recargo. Además, el recargo se establece sobre todas aquellas viviendas que no tienen el carácter de domicilio habitual del contribuyente excluyéndose, previa justificación documental, las que cuenten con un contrato de arrendamiento, las destinadas a uso recreativo o turístico con el límite de una por contribuyente, o las destinadas a usos distintos al residencial, entre otras.

Igualmente se propone establecer un porcentaje mayor para calcular la renta imputada en el IRPF a aquellos inmuebles que se encuentren desocupados permanentemente.

Se trata de complementar la política de vivienda gravando de forma relativamente severa las viviendas desocupadas, del todo punto ociosas, para favorecer su puesta en el mercado de alquiler.

A la Mesa de la Comisión de Fomento

El Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia, a instancia de la Diputada doña Rosa Díez González, al amparo de lo dispuesto en el artículo 194 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, con número de expediente.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de enero de 2013.—**Rosa María Díez González**, Portavoz del Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 24

ENMIENDA NÚM. 30

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia

Al artículo primero, apartado cuatro

De modificación.

Texto que se propone:

«Cuatro. El artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 9. Plazo mínimo.

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las 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.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, y con dos meses de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades posteriores, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. El arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de **separación**, de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de un mes, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a **seis** mensualidades por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria 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 apartado 1 de este artículo. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.”»

Texto que se sustituye:

«Cuatro. El artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 9. Plazo mínimo.

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las 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.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, y con dos meses de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades posteriores, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. El arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo.

Si transcurridos tres meses o contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de un mes, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria 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 apartado 1 de este artículo. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.”»

JUSTIFICACIÓN

El proyecto olvida incluir en el segundo inciso del número 3 del artículo 9 el supuesto de separación, a pesar de haberlo incluido en el primer inciso de dicho número 3 junto con los supuestos de divorcio y nulidad matrimonial.

Se eleva de uno a seis meses la cuantía de la indemnización que corresponde al arrendatario en el caso de que no le interesara volver a ocupar la vivienda arrendada, habida cuenta de que la compensación en favor del arrendatario original contemplada en el Proyecto es muy reducida, sobre todo, teniendo en cuenta que en el mismo se disminuye el plazo de duración mínima del arrendamiento, pasando de 5 años a 3 años y que se introduce una mayor flexibilidad en la determinación de los requisitos que deben concurrir para admitir la existencia de la causa de necesidad que habilita al arrendador a resolver anticipadamente el contrato en perjuicio del arrendatario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 26

ENMIENDA NÚM. 31

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Al artículo primero, apartado doce

De modificación.

Texto que se propone:

«Doce. El artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes, **siempre que no se deje exclusivamente su determinación a la libre voluntad de cualquiera de las partes**. En defecto de pacto expreso por las partes, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

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

Texto que se sustituye:

«Doce. El artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso por las partes, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 27

JUSTIFICACIÓN

Con carácter general, el artículo 1256 del Código Civil establece que «la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes» y desde ese punto de vista entendemos que no sería admisible que se dejara al arrendador o al arrendatario plena libertad para decidir el criterio ni el importe de la actualización, debiendo estar referenciado a índices, baremos o criterios objetivos previamente determinados. No obstante lo anterior, y a fin de evitar la tentación de utilizar esa vía para forzar extinciones anticipadas del contrato o, simplemente, evitar futuros conflictos judiciales sobre este punto, conviene abordar expresamente dicha prohibición.

ENMIENDA NÚM. 32

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Nuevo apartado quince del artículo primero

De adición.

Texto que se propone:

«Quince. El apartado 5 del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos, **salvo que el arrendatario haya renunciado al derecho de adquisición preferente, en cuyo caso sólo deberá justificarse dicha renuncia.** Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.”»

JUSTIFICACIÓN

Si prospera la nueva redacción que el Proyecto de Ley pretende dar al nuevo número 8 del artículo 25 (apartado quince del artículo primero del Proyecto de Ley) y el arrendatario renuncia a los derechos de adquisición preferente, no sería lógico pedir, en el caso de venta de una vivienda arrendada, que se justifique que han acaecido las notificaciones prevenidas por el artículo 25 para poder inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de dichas viviendas.

ENMIENDA NÚM. 33

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Al artículo primero, apartado dieciocho

De supresión.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 28

Texto que se suprime:

«Dieciocho. Los apartados 2 y 3 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, quedan redactados en los siguientes términos:

“2. Cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

~~3.— La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.”»~~

Texto que se sustituye:

«Dieciocho. Los apartados 2 y 3 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, quedan redactados en los siguientes términos:

“2. Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.”»

JUSTIFICACIÓN

Los apartados 2 y 3 del artículo 36 de la actual LAU de 1994 ya se redactaron en su día de forma confusa (sobre todo el apartado 2), lo que ha provocado problemas de interpretación de los mismos. Ahora, el Proyecto de ley, lejos de aclarar esa confusión, profundiza en ella, ya que en la nueva redacción que se pretende dar al artículo 18.1 (relativo a la actualización de la renta), se ha introducido el principio de libertad de pacto para actualizar el importe de la renta una vez cumplido el primer año de duración del contrato, pero no se explica por qué no se permite la actualización de fianza durante los tres primeros años, contemplándose en el Proyecto además tres reglas para la actualización de la fianza, lo cual contradice el propio principio inspirador de la reforma, que es, como decimos, la libertad de pacto.

ENMIENDA NÚM. 34

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

A la disposición adicional segunda

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición adicional segunda. Adaptación del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 29

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno adaptará la regulación contenida en el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, a las previsiones de misma, en especial en lo concerniente ~~a los documentos hábiles para la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad~~, a las condiciones de cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a la modificación de los aranceles notariales y registrales aplicables, **que se beneficiarán de una reducción del 50% de los honorarios notariales y registrales que resulten de aplicación.**»

Texto que se sustituye:

«Disposición adicional segunda. Adaptación del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno adaptará la regulación contenida en el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, a las previsiones de misma, en especial en lo concerniente a los documentos hábiles para la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, a las condiciones de cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a la modificación de los aranceles notariales y registrales aplicables.»

JUSTIFICACIÓN

Si el artículo 2 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, ya estableció en su día que «serán títulos suficientes para practicar la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad la escritura pública notarial o la elevación a escritura pública del documento privado de este contrato», no se ve la razón de la referida mención en el Proyecto de Ley a los documentos hábiles para la inscripción, salvo que se esté pensando en permitir el acceso al Registro de la Propiedad de arrendamientos formalizados en documento privado, lo que supondría, aun en el caso de que se hubiera procedido a la previa legitimación notarial de las firmas de los contratantes, un peligro para el principio de seguridad jurídica. Además de lo anterior, conviene añadir que, como la inscripción del arrendamiento va a suponer un coste adicional para el arrendatario y las actuales circunstancias económicas no permiten afrontar nuevos gastos a la ciudadanía resulta necesario incrementar la reducción de aranceles contemplada en el citado Real Decreto 297/1996, a fin de que los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, así como sus modificaciones, pasen de beneficiarse de una reducción del 25% a una reducción del 50% de los honorarios notariales y registrales que resulten de aplicación.

A la Mesa de la Comisión de Fomento

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa de Rosana Pérez Fernández, Diputada por A Coruña (BNG), al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado, al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 5 de febrero de 2013.—**Rosana Pérez Fernández**, Diputada.—**Alfred Bosch i Pascual**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 30

ENMIENDA NÚM. 35

FIRMANTE:

Rosana Pérez Fernández
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.º Uno

De modificación.

Texto que se propone:

Se sustituye la redacción de los apartados 2 y 3 del artículo 4 de la Ley 29/1994, por los siguientes:

«2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por las disposiciones de la presente Ley, supletoriamente por el Código Civil o la normativa en materia de derecho civil o foral de las Comunidades Autónomas, y en lo no regulado por ambas por la voluntad de las partes siempre que sea compatible con las normas citadas.

3. Los arrendamientos para uso distinto del de se regirán también por las normas citadas en el apartado anterior y, en su defecto, en ausencia de regulación por la voluntad de las partes.»

JUSTIFICACIÓN

Reforzar la aplicación preferente de la legislación sobre arrendamientos urbanos y en materia civil a los contratos de arrendamiento de vivienda y locales, para asegurar un equilibrio entre las partes, que solo la intervención de la Ley asegura, y evitar que la aplicación prioritaria de la voluntad de las partes contribuya a debilitar la posición de la parte arrendataria.

ENMIENDA NÚM. 36

FIRMANTE:

Rosana Pérez Fernández
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.º Tres

De supresión.

Texto que se propone:

Se suprime íntegramente el apartado 2 del artículo 7 de la Ley 29/1994.

JUSTIFICACIÓN

Esta nueva regulación referente a la exigencia de inscripción registral de los contratos de arrendamiento para surtir efectos implica un incremento desmesurado de los gastos para las partes, sobre todo la arrendataria, tanto los derivados de la propia inscripción registral como aquellos necesarios para la elevación a escritura pública. No es el momento de incrementar las obligaciones burocráticas sino que se debería avanzar en sentido inverso, reduciendo las cargas administrativas y formales en los contratos de arrendamiento.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 31

ENMIENDA NÚM. 37

FIRMANTE:

Rosana Pérez Fernández
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.º Cuatro

De modificación.

Texto que se propone:

En el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 29/1994, se sustituye la expresión «tres años» por «cinco años».

JUSTIFICACIÓN

El carácter de la vivienda como bien esencial para el desarrollo de la vida personal y familiar lleva implícita la necesidad de que quien acceda a la misma en régimen de alquiler pueda hacerlo con suficientes garantías de estabilidad y de previsibilidad.

La menor duración de los arrendamientos en el sentido que prevé el Anteproyecto no parece que garantice eficazmente los fines de dinamización del mercado del alquiler, mientras que, por el contrario, podría restar incentivos a la demanda.

ENMIENDA NÚM. 38

FIRMANTE:

Rosana Pérez Fernández
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.º Cinco

De modificación.

Texto que se propone:

Se sustituye la expresión «tres años» por «cinco años»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 39

FIRMANTE:

Rosana Pérez Fernández
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.º Siete

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 32

Texto que se propone:

Al final del párrafo primero del apartado 1 del artículo 13 de la Ley 29/1994, se añade el siguiente texto:

«... siempre y cuando se trata de contratos que tengan una duración pactada superior a cinco años y ya hubieran transcurrido. En caso contrario, el contrato de arrendamiento se mantendrá vigente hasta que transcurra dicho plazo de cinco años.»

JUSTIFICACIÓN

Mantener el régimen vigente, pues con la propuesta del Gobierno se pretende facultar a la resolución de cualquier contrato de arrendamiento en determinadas circunstancias, entre ellas la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria, cuando en la actualidad se reserva a contratos de mayor duración.

ENMIENDA NÚM. 40

FIRMANTE:

Rosana Pérez Fernández
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.º Ocho

De modificación.

Texto que se propone:

El apartado 1 del artículo 14 de la Ley 29/1994, queda redactado como sigue:

«1. El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador.»

JUSTIFICACIÓN

La exigencia del Proyecto de Ley de obligar a la subrogación del arrendamiento de los nuevos adquirentes de la vivienda solo en los casos que se hubieran inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad dejará sin el derecho a mantener el arrendamiento a muchos arrendatarios en caso de cambio de propietario, pues los costes de acceso al Registro hacen sea una práctica habitual la no inscripción de los arrendamientos, y tampoco se establecen en este Proyecto de Ley mecanismos para abaratar esos costes.

ENMIENDA NÚM. 41

FIRMANTE:

Rosana Pérez Fernández
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.º Diez

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 33

Texto que se propone:

En el apartado 4 del artículo 16 de la Ley 29/1994 se sustituye la expresión «tres años» por «cinco años»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 42

FIRMANTE:

**Rosana Pérez Fernández
(Grupo Parlamentario Mixto)**

Al artículo 1.º Doce

De modificación.

Texto que se propone:

En el apartado 1 del artículo 18 de la Ley 29/1994 se sustituye el texto «... en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso por las partes, el contrato...» por «... que se...».

JUSTIFICACIÓN

En línea con enmiendas anteriores, la sustitución de la aplicación obligatoria del IPC para la actualización de la renta por la libertad de las partes, puede profundizar en el desequilibrio en el tratamiento a las dos partes del arrendamiento, acentuando la asimetría de poder contractual en dicha relación jurídica. Por estas razones se propone mantener el mecanismo definido en la Ley vigente, dejando como referencia el IPC, que aporta certeza y seguridad, durante, al menos, la duración mínima obligatoria de los contratos, favoreciendo su estabilidad.

ENMIENDA NÚM. 43

FIRMANTE:

**Rosana Pérez Fernández
(Grupo Parlamentario Mixto)**

Al artículo 2.º Dos

De adición.

Texto que se propone:

Se añaden tres nuevos párrafos, a continuación del primero, en el artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

«Además, podrá formularse oposición en caso de que se trate de locales con destino a vivienda que constituya la vivienda habitual y que además, el arrendatario tenga un nivel de rentas inferior a las obtenidas en el momento de formalización del contrato de arrendamiento y acredite imposibilidad de acceder a una vivienda digna en función de sus actuales circunstancias.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 34

Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal, debiendo mediar cuatro días desde la citación. En dicha comparecencia, el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro plazo máximo de un mes.

~~La resolución dictada en podrá ser desestimatoria al no haberse acreditado mediante las pruebas presentadas y admitidas los presupuestos fácticos descritos en los párrafos precedentes relativos al descenso de rentas, ordenando continuar la ejecución; o bien estimarla, pudiendo acordar una modificación o moratoria en el pago de los plazos pactados acomodándolos a la situación económica del deudor, o la condonación parcial de la renta adeudada siempre que con ello se alcance una compensación equilibrada entre la satisfacción de los intereses del acreedor y el derecho al acceso a una vivienda por parte del deudor.»~~

JUSTIFICACIÓN

Abordar la problemática del incremento de los desahucios, también en los contratos de arrendamiento, facultando a los Jueces a verificar las condiciones económicas y sociales del arrendatario, para proteger a aquellos cuya situación económica ha empeorado a raíz del declive económico generalizado.

A la Mesa de la Comisión de Fomento

Don Josep Antoni Duran i Lleida, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) y de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 5 de febrero de 2013.—**Josep Antoni Duran i Lleida**, Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

ENMIENDA NÚM. 44

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al apartado II

De supresión.

Se suprimen los siguientes párrafos del apartado II de la exposición de motivos:

«Asimismo, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador, como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad.

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercer adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito, tal y como ya sucede hoy en el caso de arrendamiento de locales de negocio. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 35

JUSTIFICACIÓN

Se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de las cargas administrativas respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la administración.

ENMIENDA NÚM. 45

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al apartado III

De modificación.

Se modifica el apartado III de la exposición de motivos:

Redacción que se propone:

«III

Esta Ley opera una reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil al objeto de abordar las cuestiones más puntuales que están generando problemas en los procesos de desahucio después de las últimas reformas de la anterior legislatura.

También hay que tener en cuenta que otros intentos anteriores de reforma de los procedimientos de desahucio (Ley 23/2003, Ley Orgánica 19/2003, Ley 19/2009) para destacar que con la reforma operada por Ley 19/2009 se produjo una importante mejora en los tiempos de tramitación de los procesos de desahucio por falta de pago. Lamentablemente esa mejora que se vio interrumpida rápidamente con las reformas introducidas por la Ley 37/2011.

Es evidente y así ha estado resultado de la experiencia diaria en nuestros Juzgados que, con la referida reforma de la Ley 37/2011, especialmente con la extensión del plazo de recurso de apelación resulta imposible el cumplimiento de la ley con las prevenciones contenidas en el artículo 440.3 LEC, en el sentido de, que el lanzamiento se deberá verificar antes de un mes desde la fecha señalada para la vista. Además, la necesidad de que cuando el proceso termine mediante Decreto sea necesaria una "mera solicitud" para despachar la ejecución no ha supuesto mejora alguna, sino todo lo contrario, dejando sin contenido para estos supuestos (de terminación mediante Decreto) la reforma contenida en el artículo 549.3 (efectuado por Ley 19/2009) en el sentido de que la mera solicitud de ejecución de sentencia en la demanda sería suficiente para proceder directamente a su ejecución sin necesidad de otro trámite. No se entiende, en consecuencia, que sea suficiente para los supuestos en que termina mediante sentencia y no en cambio para los que termina mediante Decreto. Por lo demás cuando el proceso termine mediante auto únicamente será necesaria la mera solicitud de ejecución para proceder con respecto a las rentas reclamadas, no siendo necesaria dicha solicitud en los casos de lanzamiento cuando dicha petición ya se haya efectuado inicialmente en la demanda.

Todas esas experiencias prácticas de la implementación real de las últimas reformas operadas en la Ley de Enjuiciamiento Civil obligan a efectuar el ajuste de otros artículos de dicha Ley.»

JUSTIFICACIÓN

En vista de la experiencia de las distintas modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil se considera adecuada corregir las disfunciones detectadas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

ENMIENDA NÚM. 46

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)

Al apartado tres del artículo primero

De supresión.

Se suprime el apartado tres del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

Se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de las cargas administrativas respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la administración.

ENMIENDA NÚM. 47

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)

Al apartado cuatro del artículo primero

De modificación.

Se modifica el apartado cuatro del artículo primero.

Redacción que se propone:

«Cuatro. El artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 9. Plazo mínimo.

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 hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco 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 las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Se exceptúan del cumplimiento de plazos mínimos a los contratos de alquiler con opción de compra, los cuales se regirán estrictamente por la duración libremente pactada por las partes.”

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.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

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 cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 37

familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de un mes, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.»

JUSTIFICACIÓN

La conveniencia de mantener vigente el plazo de duración de los contratos en cinco años, y la consiguiente prórroga, tal como se regula actualmente en la Ley de arrendamientos urbanos, por considerar que este plazo otorga mayor seguridad y estabilidad a los inquilinos que arriendan las viviendas como domicilio habitual y con intención de permanencia. Si queremos potenciar el alquiler, debemos establecer un marco jurídico que incentive tanto a arrendatarios como a arrendadores. A nuestro entender, la posibilidad establecida en el apartado tercero del mismo artículo de poder recuperar la vivienda el arrendador si la necesita para sí o para sus familiares, mejora ya suficientemente la posición del arrendador sin necesidad de establecer por la parte de los propietarios otras medidas adicionales. Es por ello que se considera desincentivador para los arrendatarios modificar en tres años el plazo que se propone en el anteproyecto que se tramita.

Por otra parte, y en sentido contrario, consideramos necesario excluir de los plazos mínimos los arrendamientos con opción de compra, ya que se trata de contratos que persiguen en última instancia la venta de la vivienda.

Además el punto 3 se deja tal y como establece la legislación vigente ya que la redacción del Proyecto de Ley genera una gran inseguridad para el inquilino al estar a expensas de lo que al propietario le sobrevenga. Actualmente si el propietario cuando arrenda ya tiene una previsión de necesidad, advirtiéndola en el contrato, puede disminuir la duración del contrato ajustándola a su necesidad.

Asimismo, se suprime el apartado 4 del artículo 9 de la LAU que introduce el Proyecto de Ley por considerar conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de las cargas administrativas respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la Administración.

ENMIENDA NÚM. 48

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo primero

De modificación.

Se modifica el artículo primero.

Redacción que se propone:

Donde pone «tres años» debe poner «cinco años».

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 38

Donde pone «tres primeros años» debe poner «cinco primeros años».

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 49

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al apartado cinco del artículo primero

De supresión.

Se suprime el apartado cinco del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

En el mismo sentido apuntado en la enmienda que modifica el artículo 9 de la LAU, consideramos que si el contrato de arrendamiento ha finalizado sin incidencias su primer plazo de cinco años, no tiene sentido disminuir el plazo de la prórroga por tácita reconducción. Si el propietario quiere finalizar la relación arrendaticia, puede darla por finalizada sin más al término del primer plazo. Por tanto, mantener en tres años el plazo de prórroga en caso de tácita reconducción da estabilidad al arrendatario y por consiguiente juega a favor del alquiler como forma de acceso al mercado de la vivienda. No olvidemos que el alquiler es un contrato entre dos partes y que no sólo incentivando a una de ellas se potencia la figura. A fin de mantener la seguridad y garantía que proporciona la actual Ley de Arrendamientos Urbanos para el arrendatario que utiliza la vivienda como domicilio habitual y con ánimo de permanencia.

A la vez, tal y como se ha indicado en otras enmiendas, se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de las cargas administrativas respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la Administración.

ENMIENDA NÚM. 50

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al apartado siete del artículo primero

De supresión.

Se suprime el apartado siete del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

No tiene ninguna justificación que el arrendatario sufra la resolución contractual de la vivienda que ocupa legalmente, y que tiene amueblada y acondicionada, por una circunstancia que le es completamente ajena. Se aconseja la continuidad con la redacción de la vigente LAU.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 39

Además, se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de las cargas administrativas respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la Administración.

ENMIENDA NÚM. 51

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al apartado ocho del artículo primero

De supresión.

Se suprime el apartado ocho del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

Se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de las cargas administrativas respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la Administración.

ENMIENDA NÚM. 52

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al apartado nueve del artículo primero

De modificación.

Se modifica el apartado nueve del artículo primero.

Redacción que se propone:

«Nueve. El artículo 15 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.

1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 40

JUSTIFICACIÓN

De conformidad con la distribución competencial que establece la Constitución en su artículo 149.1.8.^a, las Comunidades Autónomas con competencias en derecho civil propio pueden regular (y así lo han hecho) los efectos referidos a la atribución del uso de la vivienda en supuestos de crisis matrimonial, de forma que no resulta unívocamente aplicable el Código Civil español.

ENMIENDA NÚM. 53

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al apartado doce del artículo primero

De modificación.

Se modifica el apartado doce del artículo primero.

Redacción que se propone:

«Doce. El artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

2. A partir del sexto año de duración la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior.

3. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente o bien la remitida por correo electrónico a la dirección facilitada por el arrendatario.”»

JUSTIFICACIÓN

Si se permite que la actualización de la renta se establezca en los términos pactados por las partes, permite que quien tiene más poder, es decir, el arrendatario, aumente la renta a su conveniencia.

La actual LAU impide pactos de actualización de renta perjudiciales para el inquilino, es decir aquellos que puedan suponer incrementos anuales superiores al IPC.

Por otra parte y en coherencia con todas las reformas legislativas que están regulando el sistema más común de notificación, se considera adecuado que se pueda realizar la notificación de la actualización de la renta vía correo electrónico, a la vez que es más eficaz y económico.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 41

ENMIENDA NÚM. 54

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al apartado dieciséis del artículo primero

De supresión.

Se suprime el apartado dieciséis del artículo primero.

JUSTIFICACIÓN

Se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de las cargas administrativas respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la Administración.

Además, si el contrato está inscrito en el Registro de la Propiedad, hay que advertir que la falta de contestación del arrendatario obligará al arrendador (especialmente cuando no haya entrega voluntaria de la posesión) a instar la oportuna demanda para la entrega de la posesión al arrendador, sin que se haga mención alguna a la inclusión correspondiente en la LEC como un supuesto de ejecución, por lo que la situación complica el proceso de resolución del contrato, encareciéndolo en lo económico y demorándolo en el plazo de su tramitación.

ENMIENDA NÚM. 55

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al apartado dieciocho del artículo primero

De modificación.

Se modifica el apartado dieciocho del artículo primero.

Redacción que se propone:

«Dieciocho. Los apartados 2, 3, 4 y 5 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, quedan redactados en los siguientes términos:

“2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias, adicional a la fianza en metálico, con excepción de aquellos

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 42

arrendamientos de viviendas situadas en Comunidades Autónomas que hubieran regulado algún sistema de coberturas con garantías públicas para el pago de los alquileres.”»

JUSTIFICACIÓN

Los contratos regulados por sistemas de coberturas con garantía pública para el pago del alquiler garantizan el cobro del alquiler por parte del arrendatario. La fijación de otras garantías resulta innecesaria a parte de dificultar la gestión de estos programas de fomento del alquiler.

Además, se considera conveniente mantener vigente el plazo de duración de los contratos en cinco años, y la consiguiente prórroga, tal como se regula actualmente en la Ley de Arrendamientos Urbanos, por considerar que este plazo otorga mayor seguridad y estabilidad a los inquilinos que arriendan las viviendas como domicilio habitual y con intención de permanencia.

ENMIENDA NÚM. 56

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo primero. Nuevo apartado

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo primero.

Redacción que se propone:

«Nuevo apartado. El artículo 23 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 23. Obras del arrendatario.

1. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2, del artículo 2. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si, a pesar de lo establecido en el punto 1 del presente artículo, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.”»

JUSTIFICACIÓN

Se considera que es necesario que quede de forma explícita que en ningún caso las obras puedan implicar una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 43

ENMIENDA NÚM. 57

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo primero. Nuevo apartado

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo primero.

Redacción que se propone:

«Nuevo apartado. El artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 24. Arrendatarios con discapacidad.

Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de sus cónyuges, de las personas que con ellas convivan de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, de sus familiares por consanguinidad hasta cuarto grado que con, alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.»

JUSTIFICACIÓN

Por una parte, actualizar la terminología, ya que el uso de las expresiones «minusvalía» y «personas con minusvalía», como hace la Ley vigente, no es aceptable, pues así lo ordena la disposición adicional octava de la Ley 39/2006, de 14 de noviembre, que plantea su sustitución por el de «discapacidad» y «personas con discapacidad», así como mejorar el régimen jurídico de la realización de obras o actuaciones por parte del arrendatario o subarrendatario en la vivienda de modo que se favorezca de modo más eficaz la accesibilidad y el que las personas con discapacidad y mayores puedan hacer un uso sin exclusiones de este bien básico.

ENMIENDA NÚM. 58

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo primero. Nuevo apartado

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo primero.

Redacción que se propone:

«Nuevo apartado. Se introduce un nuevo artículo, el 30 bis, en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado en los siguientes términos:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 44

“Artículo 30 bis. Arrendatarios o subarrendatarios con discapacidad.

Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la finca urbana aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de aquellas personas que convivan con él, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.”»

JUSTIFICACIÓN

Mejorar el régimen jurídico de la realización de obras o actuaciones por parte del arrendatario o subarrendatario en el interior de la finca urbana de modo que se favorezca de modo más eficaz la accesibilidad y el que las personas con discapacidad y mayores puedan hacer un uso sin exclusiones de este bien básico.

ENMIENDA NÚM. 59

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo primero. Nuevo apartado

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo primero.

Redacción que se propone:

«Nuevo apartado. El artículo 32 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 32. Cesión del contrato y subarriendo.

1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador. En los restantes supuestos previstos en el artículo 3.2 de la presente Ley, el arrendatario podrá igualmente subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento pero para ello precisará del consentimiento del arrendador.

2. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del diez por ciento de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del veinte en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada sobre la finca arrendada donde se lleve a cabo una actividad empresarial o profesional.

3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.

4. Tanto la cesión como el subarriendo, deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.”»

JUSTIFICACIÓN

Se considera necesario que se regule de forma explícita que las fincas urbanas arrendadas con un uso distinto al de la vivienda, donde no se ejerce una actividad empresarial o profesional, también puedan ser subarrendadas o ceder el contrato de arrendamiento con el consentimiento del arrendador.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

ENMIENDA NÚM. 60

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo primero. Nuevo apartado

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo primero .

Redacción que se propone:

«Nuevo Apartado. La ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada en los siguientes términos:

Donde pone “el arrendatario” debe poner “la persona arrendataria”.

Donde pone “el arrendador” debe poner “la persona arrendadora.”»

JUSTIFICACIÓN

Se considera necesario adecuar la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos a la perspectiva de género.

ENMIENDA NÚM. 61

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo segundo. Nuevo apartado

De adición.

Se añade un nuevo apartado al artículo segundo.

Redacción que se propone:

«Nuevo apartado. El apartado 4 del artículo 22 queda redactado en los siguientes términos:

“4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante auto del Juez si, requerido aquél previamente a la celebración de la vista y dentro del plazo conferido, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 46

JUSTIFICACIÓN

Si el legislador entiende que la terminación del proceso requiere de una resolución judicial debemos tener en cuenta que, en coherencia con la reforma que se propone del artículo 440.3, procede sustituir la referencia al Decreto por la de Auto. Por otra parte, debe corregirse la antonimia con lo dispuesto en el artículo 440.3: mientras que en el primero (artículo 22.4) se da a entender que la enervación puede producirse en cualquier momento antes del juicio, en el segundo (artículo 440.3) se deja claro que la enervación sólo puede producirse dentro de los diez días desde el requerimiento inicial.

ENMIENDA NÚM. 62

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo segundo. Nuevo apartado

De adición.

Se añade un nuevo apartado al artículo segundo.

Redacción que se propone:

«Nuevo apartado. El artículo 164 de la Ley 1/2000 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 164. Comunicación edictal.

Cuando, practicadas, en su caso, las averiguaciones a que se refiere el artículo 156, no pudiese conocerse el domicilio del destinatario de la comunicación, o cuando no pudiese hallársele ni efectuarse la comunicación con todos sus efectos, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, o cuando así se acuerde en el caso a que se refiere el apartado 2 del artículo 157, el Secretario judicial, consignadas estas circunstancias, mandará que se haga la comunicación fijando la copia de la resolución o la cédula en el tablón de anuncios de la Oficina judicial, salvaguardando en todo caso los derechos e intereses de menores, así como otros derechos y libertades que pudieran verse afectados por la publicidad de los mismos. Tal publicidad podrá ser sustituida, en los términos que reglamentariamente se determinen, por la utilización de medios telemáticos, informáticos o electrónicos, conforme a lo previsto en el artículo 236 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Sólo a instancia de parte, y a su costa, se publicará en el “Boletín Oficial” de la provincia, de la Comunidad Autónoma, en el “Boletín Oficial del Estado” o en un diario de difusión nacional o provincial.

En todo caso en la comunicación o publicación a que se refieren los párrafos anteriores, en atención al superior interés de los menores y para preservar su intimidad, deberán omitirse los datos personales, nombres y apellidos, domicilio, o cualquier otro dato o circunstancia que directa o indirectamente pudiera permitir su identificación.

En los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de rentas o cantidades debidas o por expiración legal o contractual del plazo y en los procesos de reclamación de estas rentas o cantidades debidas, cuando no pudiese hallársele ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el segundo párrafo del número 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado de forma fehaciente con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador al que éste no se hubiese opuesto, se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación o requerimiento en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 47

JUSTIFICACIÓN

Desde la aprobación de la reforma de la LEC, operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, muchos Secretarios Judiciales y algunos Jueces entendieron que con la reforma del artículo 440.3 de la LEC, al remitir dicho precepto al artículo 161 LEC, se podía entender que antes de proceder al requerimiento mediante edictos debían abrirse los trámites de averiguación de domicilio del artículo 156 LEC y, especialmente, defendían la imposibilidad de abrir (en caso de citación negativa en la vivienda o local arrendado, ex artículo 155.3 LEC) el requerimiento edictal ya que el artículo 164 sólo habla de «fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios».

Se ha llegado a dar la interpretación, consensuada por la mayoría de Jueces, de entender que se impedía el «requerimiento» por edictos, pero sí se admitía la citación, por lo que —en los casos de requerimiento negativo— se entendía practicada la citación y, en consecuencia, el proceso debía terminar en sentencia (celebrando la correspondiente vista) y no por medio de decreto del Secretario Judicial.

La presente enmienda pretende solucionar todos esos problemas interpretativos, haciendo aplicable de la manera más ágil y segura la tramitación de este tipo de procesos.

ENMIENDA NÚM. 63

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al apartado dos del artículo segundo

De modificación.

Se modifica el apartado dos del artículo segundo.

Redacción que se propone:

«Dos. Los apartados 3 y 4 del artículo 440 de la Ley 1/2000 quedan redactados como sigue:

“3. En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Secretario judicial, tras la admisión y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21.

Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandado, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento. Si la solicitud se efectuase en un momento posterior, pero dentro del plazo para oponerse, la falta de designación no suspenderá el juicio.

El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 48

Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Juez dictará auto dando por terminado el juicio de desahucio y se producirá el lanzamiento en la fecha fijada. El referido auto deberá comprender la condena al pago de las costas devengadas.

Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Juez dictará auto dando por terminado el procedimiento cancelando la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud. No será necesaria dicha solicitud cuando la misma se hubiera interesado en el escrito inicial de demanda.

Si el demandado formula oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.

4. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de un mes desde la fecha señalada para la vista, advirtiéndolo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.”»

JUSTIFICACIÓN

En primer lugar, se propone una adición que está en consonancia con lo dispuesto en el artículo 33.4 LEC. Se intenta dotar de mayores garantías al proceso. El hecho de que el demandado comparezca para formular oposición dentro del plazo de los diez días, pero solicitando la designación de Abogado y Procurador de oficio fuera de los tres primeros días, no debe provocar que se dicte un auto dando por terminado el juicio, sin que tampoco la posterior falta de designación a tiempo de dichos profesionales pueda provocar la suspensión del juicio.

Por otra parte se plantea la condena en costas en caso de falta de oposición, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 22.5 LEC. Si hay condena en costas en caso de enervación, con más razón debe haberla en caso de falta de oposición.

Asimismo, por coherencia con otras enmiendas y por agilidad procesal, se clarifica la no necesidad de solicitud de ejecución cuando ya se ha interesado en la demanda.

ENMIENDA NÚM. 64

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo segundo. Apartado nuevo

De adición.

Se añade un nuevo apartado al artículo segundo.

Redacción que se propone:

«Nuevo apartado. El apartado 1 del artículo 458 queda redactado como sigue:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 49

“1. El recurso de apelación se interpondrá ante el Tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquélla.

En aquellos procedimientos a los que se refiere el artículo 447.2, así como en aquéllos en los que se acumule la pretensión de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades adeudadas con la de condena al pago de éstas, el plazo para interponer el recurso de apelación será de cinco días.”»

JUSTIFICACIÓN

Con la ampliación del plazo para interponer el recurso de apelación, derivada de la reforma de la LEC operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, se hace imposible cumplir con la prevención de practicar el lanzamiento antes de un mes desde la fecha señalada para la vista (artículo 440.4 LEC). No es posible, especialmente en los casos en que el proceso termina por sentencia, cumplir con ese plazo de un mes entre los seis días para notificar la sentencia y los veinte días hábiles de la firmeza.

La reforma operada por la indicada Ley 37/2011 ha provocado un retraso en la ejecución de las sentencias con respecto a la generada después de la reforma de la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

ENMIENDA NÚM. 65

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo segundo. Apartado nuevo

De adición.

Se añade un nuevo apartado al artículo segundo.

Redacción que se propone:

«Nuevo apartado. El apartado 3 del artículo 497 queda redactado como sigue:

“3. No será necesaria la publicación de edictos en el ‘Boletín Oficial’ de la Comunidad Autónoma o en el ‘Boletín Oficial del Estado’ en aquellos procedimientos en los que la sentencia no tenga efecto de cosa juzgada y en los procesos de desahucio en los que se acumule la acción de reclamación de las rentas y cantidades debidas. En estos casos bastará la publicidad del edicto en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.”»

JUSTIFICACIÓN

Algunos juzgados no entienden aplicable a los desahucios en que se acumula la acción de reclamación de rentas y cantidades adeudadas la previsión establecida en el actual artículo 497.3. No tiene ningún sentido que en esos supuestos, por el mero hecho de acumular la acción de reclamación de rentas y cantidades adeudadas a la de desahucio, y cuando el requerimiento o la citación se han intentado en el domicilio fijado en el contrato de arrendamiento (de acuerdo con lo previsto en el artículo 155.3 LEC) se obligue a publicar la sentencia en edictos, con el sobrecoste que ello comporta para el arrendador que se ha visto obligado a interponer la demanda. Por ello se incorpora esta nueva previsión, que no merma las garantías del proceso.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 50

ENMIENDA NÚM. 66

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo segundo. Apartado nuevo

De adición.

Se añade un nuevo apartado al artículo segundo.

Redacción que se propone:

«Nuevo apartado. El artículo 548 queda redactado como sigue:

“Artículo 548. Plazo de espera de la ejecución de resoluciones procesales o arbitrales o de acuerdos de mediación.

No se despachará ejecución de resoluciones procesales, arbitrales o acuerdos de mediación, dentro de los veinte días posteriores a aquel en que la resolución de condena, de aprobación del convenio o de firma del acuerdo haya sido notificada al ejecutado.”»

JUSTIFICACIÓN

Ante todo hay que advertir que este precepto ha sido modificado hasta en cuatro ocasiones en los últimos tres años, por razones distintas y con criterios diversos, que generan un cúmulo de inseguridades jurídicas.

Además, con la última redacción (introducida por Ley 5/2012, de 6 de julio, de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles) para ejecutar cualquier sentencia o auto se acaba precisando que transcurra un plazo de cuarenta días, que no es en absoluto razonable desde el punto de vista de la agilidad del proceso y del cumplimiento de las resoluciones judiciales.

Por eso se propone esta modificación, que no merma las garantías del proceso y que es la que se aprobó por medio del Real Decreto-ley 5/2012, de 5 de marzo, de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles.

ENMIENDA NÚM. 67

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al apartado tres del artículo segundo

De modificación.

Se modifica el apartado tres del artículo segundo.

Redacción que se propone:

«Tres. Se modifica el apartado 3 del artículo 549:

“3. En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de la sentencia sin necesidad de ningún otro

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 51

trámite para proceder al lanzamiento en el día y en la hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la citación al demandado.»»

JUSTIFICACIÓN

Se pretende mantener la redacción actual de este apartado. Hemos de partir de la base de que la fecha de lanzamiento se establece inicialmente al admitir a trámite la demanda y, en su caso, luego se ratifica en la sentencia. Por eso, hacer referencia a «la resolución dictada teniéndose por opuesto al demandado» no tiene sentido, genera confusión y, por ende, inseguridad jurídica.

ENMIENDA NÚM. 68

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo segundo. Apartado nuevo

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo segundo.

Redacción que se propone:

«Nuevo Apartado. La ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos:

Donde pone "el demandante" debe poner "a persona demandante".

Donde pone "el demandado" debe poner "la persona demandada".

Donde pone "el ejecutado" debe poner "la persona ejecutada.»»

JUSTIFICACIÓN

Se considera necesario adecuar la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a la perspectiva de género.

ENMIENDA NÚM. 69

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo tercero

De modificación.

Se modifica el artículo tercero.

Redacción que se propone:

«Artículo tercero. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2012, se modifica el artículo 53 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 53. Ámbito de aplicación.

1. Podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido. Dicha actividad será compatible con la realización de otras actividades complementarias, y con la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento a que se refiere la letra c del apartado 2 siguiente.

A efectos de la aplicación de este régimen especial, únicamente se entenderá por arrendamiento de vivienda el definido en el artículo 2.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley para los contratos de arrendamiento de viviendas.

Se asimilarán a viviendas el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje con el máximo de dos, y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador, excluidos los locales de negocio, siempre que unos y otros se arrienden conjuntamente con la vivienda.

A todos los efectos de esta norma, se asimilarán a las viviendas a que se hace referencia en este apartado las residencias de estudiantes, las de la tercera edad o geriátricos y las residencias o establecimientos socio sanitarios.

2. La aplicación del régimen fiscal especial regulado en este capítulo requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Que el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad en cada período impositivo sea en todo momento igual o superior a 5.
- b) Que las viviendas permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos tres años. Este plazo se computará de la siguiente manera:

1.º En el caso de viviendas que figuren en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del período impositivo en que se comunique la opción por el régimen, siempre que a dicha fecha la vivienda se encontrara arrendada. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

2.º En el caso de viviendas adquiridas o promovidas con posterioridad por la entidad, desde la fecha en que fueron arrendadas por primera vez por ella.

El incumplimiento de este requisito implicará, para cada vivienda, la pérdida de la bonificación que hubiera correspondido. Junto con la cuota del período impositivo en el que se produjo el incumplimiento, deberá ingresarse el importe de las bonificaciones aplicadas en la totalidad de los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen especial, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

c) Que las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento sean objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a las viviendas.

d) En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos el 55 por ciento de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento a que se refiere la letra b) anterior, o, alternativamente que al menos el 55 por ciento del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación a que se refiere el artículo 54.1 de esta Ley.

3. La opción por este régimen deberá comunicarse a la Administración tributaria. El régimen fiscal especial se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 53

y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique a la Administración tributaria la renuncia al régimen.

4. Cuando a la entidad le resulte de aplicación cualquiera de los restantes regímenes especiales previstos en este Título VII, excepto el de consolidación fiscal, transparencia fiscal internacional y el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores y el de determinados contratos de arrendamiento financiero, no podrá optar por el régimen regulado en este capítulo, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.

Las entidades a las que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 108 de esta Ley, les sean de aplicación los incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión previstos en el capítulo XII de este título VII, podrán optar entre aplicar dichos incentivos o aplicar el régimen regulado en este capítulo.

5. A los efectos de este precepto y del siguiente, se considerará arrendamiento de viviendas la parte del inmueble en tenencia compartida por la que se pague una renta para su uso.»

JUSTIFICACIÓN

Mejorar los requerimientos de estas Sociedades ante la realidad operativa y del negocio de esta actividad empresarial.

Asimismo, resulta conveniente incrementar la inversión privada en equipamientos que puedan ofrecer servicios a personas mayores o a estudiantes, motivo por el que se facilita la inclusión en este régimen especial a las entidades que se dediquen a las residencias de estudiantes o de la tercera edad, así como a las socio-sanitarias. La finalidad de la norma sería incentivar, como se intentó con escaso éxito en sede de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria, la creación de estos equipamientos tan necesarios en la actualidad.

ENMIENDA NÚM. 70

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo tercero. Apartado nuevo

De adición.

Se añade un nuevo punto al artículo tercero.

Redacción que se propone:

«Nuevo apartado. Con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2012, se modifica el artículo 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 54. Bonificaciones.

1. Tendrá una bonificación del 85 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior. Dicha bonificación será del 90 por ciento cuando se trate de rentas derivadas del arrendamiento de viviendas por discapacitados y en la misma se hubieran efectuado las obras e instalaciones de adecuación a que se refiere el artículo 68.1.4 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Las obras e instalaciones deberán ser certificadas por la Administración competente de acuerdo con lo establecido en la letra a del citado artículo 68.1.4.

A estos efectos, el arrendatario deberá acreditar la discapacidad en los términos previstos en el artículo 60.3 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

2. La renta que se bonifica derivada del arrendamiento estará integrada para cada vivienda por el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso. A estos efectos, se considera que forman parte de los ingresos íntegros, los ingresos reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias que deriven de las subvenciones y subsidios a que hace referencia la norma 18 del PGC (R.D. 1514/2007).

Se excluirán del concepto de renta bonificada las dotaciones contables o recuperación de dotaciones que se produzcan como consecuencia de las variaciones del valor razonable de los inmuebles.

Tratándose de viviendas que hayan sido adquiridas en virtud de los contratos de arrendamiento financiero a los que se refiere el capítulo XIII del título VII de esta Ley, para calcular la renta que se bonifica no se tendrán en cuenta las correcciones derivadas de la aplicación del citado régimen especial.

3. A los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos con cargo a las rentas a las que haya resultado de aplicación la bonificación prevista en el apartado 1 anterior, cualquiera que sea la entidad que los distribuya, el momento en el que el reparto se realice y el régimen fiscal aplicable a la entidad en ese momento, les será de aplicación la deducción para evitar la doble imposición regulada en el artículo 30 de esta Ley. En caso de que la sociedad tribute en régimen de consolidación fiscal, dichos dividendos serán eliminados de acuerdo con la normativa de dicho régimen de consolidación fiscal.»

4. Cuando la sociedad acogida a este régimen especial forme parte de un grupo de sociedades que tribute en el régimen de consolidación fiscal, la bonificación resultante, de acuerdo con lo previsto en este artículo, se trasladará íntegramente a la cuota resultante del grupo consolidado.

5. Asimismo, tendrá una bonificación del 85 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles que hayan cumplido el plazo de mantenimiento previsto en el artículo anterior. Para poder aplicar esta bonificación se exige el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) La bonificación se practicará en el ejercicio en que se transmita el inmueble, sujeta al cumplimiento del requisito de reinversión previsto en el párrafo siguiente. Será necesario reinvertir el importe total obtenido en la transmisión en una o varias viviendas o en mejoras de viviendas que cumplan con las condiciones previstas por el artículo anterior en el plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la puesta a disposición del inmueble transmitido y los tres años posteriores.

b) La reinversión se entenderá efectuada en la fecha en que se produzca la puesta a disposición de la vivienda o mejoras en que se materialice.

En caso de no realizarse la reinversión dentro del plazo señalado, la parte de cuota íntegra correspondiente a la renta obtenida, además de los intereses de demora se ingresará, de conformidad con el artículo 137.3 de esta Ley, conjuntamente con la cuota correspondiente del período impositivo en que venció aquél.

La base de la bonificación estará constituida por el importe de la renta obtenida en la transmisión del inmueble en los términos previstos por el apartado 7 del artículo 42 de esta Ley.

Se deberá mantener la vivienda en la que se reinvierta, durante el plazo de tres años, salvo que la transmisión se produzca por causas no imputables al contribuyente. Asimismo, será posible mantener la bonificación caso de reinvertir, en el plazo de un año desde el momento en que se produzca la transmisión del elemento en el que se materializó la reinversión originaria, en un elemento apto para la reinversión en los términos previstos por este artículo.

La aplicación de la bonificación prevista por este artículo será incompatible para un mismo inmueble con la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios prevista por el artículo 42 de esta Ley. En todo caso, el contribuyente podrá optar por aplicar el beneficio fiscal que considere conveniente.

Lo previsto en este apartado no limita la aplicación de la deducción por reinversión, en las condiciones establecidas por el artículo 42 de esta Ley, para los bienes a los que únicamente sea aplicable la deducción.»»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 55

JUSTIFICACIÓN

Se considera necesario concretar el concepto de «renta de viviendas», que debería incluir expresamente para evitar equívocos, los subsidios y subvenciones.

También se considera adecuado facilitar la renovación o rehabilitación del parque de alquiler de las viviendas de las sociedades acogidas a éste régimen especial.

ENMIENDA NÚM. 71

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al artículo tercero. Apartado nuevo

De adición.

Se añade un nuevo punto al artículo tercero, con efectos para los ejercicios impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2012.

Redacción que se propone:

«Nuevo artículo. La disposición transitoria trigésima sexta del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, queda redactado como sigue:

“Disposición transitoria trigésima sexta. Régimen transitorio de la posibilidad de reinvertir en el régimen de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

No se considerarán incumplidos los requisitos que dan acceso al régimen transitorio de reinversión en aquellos supuestos en los que se haya producido la transmisión de alguna vivienda antes del plazo previsto por la anterior redacción, siempre que en el momento de entrada en vigor de la modificación del precepto no haya transcurrido el plazo para realizar la reinversión y se produzca o se haya producido la efectiva reinversión, en los términos previstos por esta Ley.”»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 72

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Al apartado dos del artículo cuarto

De modificación.

Se modifica el apartado dos del artículo cuarto.

Redacción que se propone:

«Dos. Se modifica el artículo 3, que queda redactado de la siguiente forma:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

“Artículo 3. Requisitos de inversión.

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

A efectos de dicho cómputo, si los bienes inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir: a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 57

4. A los efectos de este precepto y del siguiente, se considerará arrendamiento de viviendas la parte del inmueble en tenencia compartida por la que se pague una renta para su uso.»

JUSTIFICACIÓN

Se considera necesario para posibilitar el reconocimiento de beneficios que ayuden a potenciar nuevas figuras para el alquiler de viviendas. Se trata de posibilitar la tenencia de una vivienda, mediante una fórmula intermedia entre el régimen jurídico de la compraventa y el del alquiler.

ENMIENDA NÚM. 73

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

A la disposición adicional primera

De modificación.

Se modifica la disposición adicional primera.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional primera. Transmisión de información sobre contratos de arrendamiento de vivienda.

Con la finalidad de definir, proponer y ejecutar la política del Gobierno relativa al acceso a la vivienda, el Ministerio de Fomento podrá articular instrumentos de colaboración que le permitan obtener información acerca de los contratos de arrendamiento de vivienda de los que se tenga constancia a través del índice único informatizado del Consejo General del Notariado, de los Registradores de la Propiedad, como de los registros administrativos de contratos de arrendamiento o de depósitos de fianzas de las Comunidades Autónomas, y de aquellos que consten en la Administración Tributaria derivados del acceso a beneficios fiscales de arrendadores y arrendatarios. En ningún caso, dicha información contendrá datos de carácter personal protegidos por la legislación en materia de protección de datos.»

JUSTIFICACIÓN

El índice único informatizado está previsto en el artículo 17.2 de la Ley del Notariado y es un fichero del que es titular el Consejo General del Notariado. Tal índice es agregación de la totalidad de los índices informatizados que, de modo quincenal, deben elaborar los notarios.

En tal índice único informatizado tiene reflejo la totalidad de las escrituras, actas o pólizas que autoriza o interviene un notario; y tal reflejo o constancia consiste en que en origen los notarios graban la totalidad de los datos de tales instrumentos públicos (otorgantes y sus representantes, objeto del negocio jurídico, ya sea una vivienda o cualesquiera otros, precio, aspectos tributarios, etc). Esa grabación parametrizada de los datos íntegros de una escritura, acta o póliza permite a las Administraciones Públicas obtener una información en materias tales como prevención de blanqueo, fraude fiscal, mercado de valores, seguridad social, etc., que de otro modo sería imposible.

Asimismo, tal índice único informatizado, que comenzó el 1 de enero de 2004, es en este momento la segunda base de datos pública de España, hasta el extremo que de la misma se nutre, por citar un solo ejemplo, a efectos estadísticos el mismo Instituto Nacional de Estadística.

Dada la periodicidad de la actualización de tal base de datos (se insiste en ello, quincenal), y dado que la inscripción en el Registro de la Propiedad requiere escritura pública, parece lógico que entre las fuentes de obtención de información de la que pueda disponer la Administración se incluya a dicho índice único informatizado, máxime cuando es perfectamente posible que se autorice una escritura pública de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 58

arrendamiento pero que, por el motivo que sea, no se decida llevar a inscripción, dado que ésta no es constitutiva, ni obligatoria.

ENMIENDA NÚM. 74

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

A la disposición adicional segunda

De supresión.

Se suprime la disposición adicional segunda.

JUSTIFICACIÓN

Se considera conveniente suprimir los incentivos a inscribir registralmente los contratos ya que ello conlleva un incremento notable de las cargas administrativas respecto a las actividades de alquiler de viviendas, además de ser contrarios al estímulo del alquiler y a la simplificación administrativa que debe propiciar la administración

ENMIENDA NÚM. 75

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

A la disposición adicional segunda

De modificación.

Se modifica la disposición adicional segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional segunda. Adaptación del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno adaptará la regulación contenida en el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, a las previsiones de la misma, en especial en lo concerniente a las condiciones de cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a la modificación de los aranceles notariales y registrales aplicables.»

JUSTIFICACIÓN

El Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero que, en su artículo 2, exige escritura pública para que el contrato acceda al Registro.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 59

ENMIENDA NÚM. 76

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

A la disposición adicional tercera

De adición.

Se añade una disposición adicional tercera.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional tercera. Colaboración entre los Registros de la Propiedad y los Registros de contratos de alquiler y depósitos de fianzas de los arrendamientos urbanos de las Comunidades Autónomas.

Los Registros de fianzas de arrendamientos urbanos de las Comunidades Autónomas pueden asumir la misma función de inscripción de los contratos de arrendamientos urbanos que realiza el Registro de la Propiedad.»

JUSTIFICACIÓN

Aprovechar los Registros de fianzas de los contratos de arrendamientos urbanos de las Comunidades Autónomas para facilitar la inscripción del registro siempre y cuando ambas partes quieran realizar este acto administrativo.

ENMIENDA NÚM. 77

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

A la disposición adicional cuarta

De adición.

Se añade una disposición adicional cuarta.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional cuarta.

“Un porcentaje de los activos correspondientes a viviendas, que las entidades de crédito hayan aportado a una sociedad para la gestión de activos en los términos establecidos en el capítulo II de la Ley 9/2012, será cedido temporalmente, por dichas sociedades, a ayuntamientos y comunidades autónomas con programas de política social de vivienda, para ser utilizados como viviendas sociales. Las administraciones territoriales correspondientes podrán gestionar dichas viviendas con carácter social directamente o a través de entidades sin fines de lucro.

Reglamentariamente se determinará el porcentaje indicado en el párrafo anterior, así como las condiciones de cesión de viviendas para que sean gestionadas por las entidades territoriales dentro de sus programas de vivienda social.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 60

JUSTIFICACIÓN

El periodo de comercialización de los activos aportados a las sociedades para la gestión de activos es forzosamente de medio y largo plazo, por lo que una parte de los mismos deberá restar inmovilizado. En el caso de viviendas construidas, ello coincide en el tiempo y por efectos de la propia crisis, con un aumento de las demandas sociales que reciben las Comunidades Autónomas y los municipios en materia de vivienda, por lo que parece oportuno que en el propio proceso de comercialización de activos que se efectúe a través de las sociedades de gestión se contemple la consecución del objetivo de que dichas sociedades contribuyan a paliar el problema social de la vivienda que padecen las administraciones territoriales para casos de extrema necesidad.

ENMIENDA NÚM. 78

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

A la disposición adicional quinta

De adición.

Se añade una disposición adicional quinta.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional quinta. Fomentar el afloramiento de la economía sumergida en las reformas de las viviendas. IVA.

Se modifica el punto uno.2,10 del artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y se añade un nuevo punto 10 bis, que quedan redactados de la siguiente forma:

“Artículo 91. Uno.2

10. Las ejecuciones de obra de reparación, reforma y mejora realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.

c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.

10 bis. Las ventas con instalación de armarios de cocina y de baño y de armarios empotrados para los edificios o partes de los mismos destinados a viviendas cuando se cumplen los requisitos que detallan en el número 10 anterior.”»

JUSTIFICACIÓN

Se hace necesario clarificar el ámbito de la aplicación del IVA reducido en obras de reforma de las viviendas en aras de incentivar el afloramiento de la economía sumergida en el sector de las reformas tanto para favorecer una competencia leal como para incrementar la recaudación impositiva.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

ENMIENDA NÚM. 79

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

A la disposición adicional sexta

De adición.

Se añade una disposición adicional sexta.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional sexta. Fomentar el afloramiento de la economía sumergida en las reformas de las viviendas. IRPF.

Se modifica la disposición adicional vigésima novena de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. En concreto, se modifica el primer párrafo y se añaden cinco nuevos párrafos a continuación del primer párrafo con el siguiente redactado:

“Disposición adicional vigésima novena. Deducción por obras de mejora en la vivienda.

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 71.007,20 euros anuales, podrán deducirse el 20 por ciento de las cantidades satisfechas durante el periodo impositivo, por las obras realizadas en cualquier vivienda de su propiedad o en el edificio en la que ésta se encuentre, siempre que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas, en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación realizadas durante dicho período que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda del contribuyente.

El porcentaje de inversión variará en los siguientes casos:

En rentas inferiores a 40.000 euros y/o mayores de 55 años, será del 35 por ciento.

Cuando la obra se realiza hasta cinco años después de la rehabilitación del edificio por parte de la comunidad de vecinos, será del 30 por ciento.

Las comunidades de vecinos cuyos edificios tengan veinte años o más y acometan obras de rehabilitación y alcancen un certificado de eficiencia energética C, B, A los propietarios de las viviendas podrán aplicar una deducción del 35 por ciento, 45 por ciento y 55 por ciento respectivamente durante un plazo de 5 años posterior a la rehabilitación.

Viviendas vacías destinadas a la venta o alquiler. Será del 30 por ciento.”»

JUSTIFICACIÓN

Se hace necesario mantener la actual deducción del 20% en las obras ligadas al ahorro energético y/o agua, a la accesibilidad, a la seguridad o la salubridad, además de variar dicho porcentaje en casos específicos. Todo ello en aras de incentivar el afloramiento de la economía sumergida en el sector de las reformas tanto para favorecer una competencia leal como para incrementar la recaudación impositiva.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 62

ENMIENDA NÚM. 80

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)

A la disposición adicional séptima

De adición.

Se añade una disposición adicional séptima.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional séptima. Fomentar el afloramiento de la economía sumergida en las reformas de las viviendas. Creación de una página web para empresas socialmente responsables.

En el plazo de tres meses de la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno impulsará:

Para empresas socialmente responsables un espacio web dirigido a autónomos de gremios, pymes constructoras y empresas de venta de materiales de construcción. El hecho de estar de alta en este portal permitirá validar facturas por parte de los particulares a la hora de presentar la declaración de la renta. Las deducciones anteriores sólo podrán ser computadas si las facturas se corresponden con las empresas dadas de alta en las bases de datos de la página web.

El avance del pago de la deducción por obras de reforma hechas por empresas dadas de alta en la página web, con un máximo de 2.000 euros, a través de la línea ICO Rehabilitación.

Que los gestores de la página web tendrán capacidad de gestionar préstamos a las empresas adheridas a través de la línea ICO Rehabilitación.»

JUSTIFICACIÓN

El objetivo de estas medidas es crear una línea de demarcación entre empresas que cumplen con Hacienda y las que no para poder realizar las actuaciones que se consideren oportunas.

ENMIENDA NÚM. 81

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)

A la disposición transitoria única

De modificación.

Se modifica la disposición transitoria única.

Redacción que se propone:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 63

«Disposición transitoria única. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora de la técnica legislativa. Parece recomendable indicar el régimen jurídico aplicable a los contratos a los que se refiere el título de la disposición transitoria, en vez de indicar cuál es el régimen que no resulta aplicable.

A la Mesa de la Comisión de Fomento

El Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al amparo de lo dispuesto en el artículo 109 y siguientes del Reglamento del Congreso de los Diputados presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 5 de febrero de 2013.—**Aitor Esteban Bravo**, Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 82

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

A la exposición de motivos

De supresión.

Se suprimen los párrafos siguientes del apartado II de la Exposición de motivos:

(...)

Asimismo, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador, como el arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad:

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercer adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito, tal y como ya sucede hoy en el caso de arrendamiento de locales de negocio. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario:

(...)

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 64

JUSTIFICACIÓN

Se plantea la supresión de la previsión de inscripción registral por los efectos que se pretenden en la reforma de la Ley que contiene este proyecto. Aunque la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento se plantea con carácter potestativo, la realidad es que los efectos que se establecen en diferentes disposiciones de este proyecto acaban llevando a hacer conveniente, necesaria y hasta imprescindible dicha inscripción, por cuanto afecta seriamente a las garantías de duración del contrato y de su prórroga.

Hay que advertir que, en un momento de recesión económica como éste y con un proyecto cuya finalidad principal es la flexibilización del mercado de la vivienda de alquiler para activarlo, la previsión del proyecto en esta materia lleva a un efecto absolutamente contrario al pretendido. Se encarecerá el producto del alquiler y ello generará una retracción de los inquilinos a la vista de los sobrecostes que se le generarán.

ENMIENDA NÚM. 83

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

A la exposición de motivos

De supresión.

Se suprime el último párrafo del apartado II de la exposición de motivos:

(...)

~~Por último, en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulado por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación.~~

JUSTIFICACIÓN

Se considera que excluir esta modalidad del ámbito de aplicación de la Ley es incongruente con los objetivos que persigue la Ley.

ENMIENDA NÚM. 84

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado uno del artículo primero

De modificación.

El apartado uno del artículo primero queda redactado como sigue:

«Uno. El artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 65

“Artículo 4. Régimen aplicable.

1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán **por lo dispuesto en el Título II de la presente, en su defecto por la voluntad de las partes** y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta Ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.”»

JUSTIFICACIÓN

La redacción pretendida por el proyecto para el artículo 4.2 de la Ley 29/1994 resulta confusa y, por ello, generará conflictos interpretativos de trascendencia en el futuro si se llega a aprobar en los términos que propone.

ENMIENDA NÚM. 85

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado dos del artículo primero

De supresión.

El apartado dos del artículo primero queda suprimido.

~~«Dos. Se añade una letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la siguiente redacción:~~

~~e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen especial, derivada de su normativa sectorial.»~~

JUSTIFICACIÓN

Se considera que excluir esta modalidad del ámbito de aplicación de la Ley es incongruente con los objetivos que persigue la Ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 66

ENMIENDA NÚM. 86

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado tres del artículo primero

De modificación.

El apartado tres del artículo primero queda redactado como sigue:

«Tres. El artículo 7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 7. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas.

1. El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

2. ~~En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.”~~»

JUSTIFICACIÓN

Se plantea la supresión de la previsión de inscripción registral por los efectos que se pretenden en la reforma de la Ley que contiene este proyecto. Aunque la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento se plantea con carácter potestativo, la realidad es que los efectos que se establecen en diferentes disposiciones de este proyecto acaban llevando a hacer conveniente, necesaria y hasta imprescindible dicha inscripción, por cuanto afecta seriamente a las garantías de duración del contrato y de su prórroga.

Hay que advertir que, en un momento de recesión económica como este y con un proyecto cuya finalidad principal es la flexibilización del mercado de la vivienda de alquiler para activarlo, la previsión del proyecto en esta materia lleva a un efecto absolutamente contrario al pretendido. Se encarecerá el producto del alquiler y ello generará una retracción de los inquilinos a la vista de los sobrecostes que se le generarán.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

ENMIENDA NÚM. 87

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado cuatro del artículo primero

De modificación.

El apartado cuatro del artículo primero queda redactado como sigue:

«Cuatro. El artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 9. Plazo mínimo

1. Igual.
2. Igual.
3. Igual.

4. ~~Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria 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 apartado 1 de este artículo. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.”~~»

JUSTIFICACIÓN

Por los motivos indicados en la enmienda anterior sobre la problemática que genera la inscripción registral de los contratos. Además, no se garantiza el plazo mínimo de duración de los contratos regulados en este apartado, de manera que lo que se pretende es la aplicación de una solución que es la propia de la ley común (y no la de una ley especial como la 29/1994) sin que tenga sentido dicha disposición.

ENMIENDA NÚM. 88

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado cinco del artículo primero

De modificación.

El apartado cinco del artículo primero queda redactado como sigue:

«Cinco. El artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos.

“Artículo 10. Prórroga del contrato.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 68

Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.”»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior. Además, en este caso no se garantiza la prórroga de los contratos a aquellos que no se inscriban.

ENMIENDA NÚM. 89

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado seis del artículo primero

De modificación.

El apartado seis del artículo primero queda redactado como sigue:

«Seis. El artículo 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 11. Desistimiento del contrato.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes. 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 **la totalidad del contrato** que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.”»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 90

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado siete del artículo primero

De supresión.

Se suprime el apartado siete del artículo primero.

«Siete. El artículo 13 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 69

“Artículo 13:

1.— Si durante la 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, quedará extinguido el arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9:

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.”»

JUSTIFICACIÓN

Por los motivos indicados en las enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría, en este caso, la falta de inscripción registral de los contratos. Resulta recomendable mantener la redacción actual del artículo 13 de la Ley 29/1994.

ENMIENDA NÚM. 91

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado ocho del artículo primero

De modificación.

El apartado ocho del artículo primero queda redactado como sigue:

«Ocho. El artículo 14 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“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 solo 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 solo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de tres años.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 70

JUSTIFICACIÓN

Por los motivos indicados en las enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría, en este caso, la falta de inscripción registral de los contratos.

ENMIENDA NÚM. 92

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado nueve del artículo primero

De modificación.

El apartado nueve del artículo primero queda redactado como sigue:

«Nueve. El artículo 15 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.

1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en **la legislación civil que resulte de aplicación**. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.”»

JUSTIFICACIÓN

De conformidad con la distribución competencial que establece la Constitución en su artículo 149.1.8, las Comunidades Autónomas con competencias en derecho civil propio pueden regular (y de hecho ya lo han hecho) los efectos referidos a la atribución del uso de la vivienda en supuestos de crisis matrimonial, de forma que no resulta unívocamente aplicable el Código Civil español.

ENMIENDA NÚM. 93

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado doce del artículo primero

De modificación.

El apartado doce del artículo primero queda redactado como sigue.

«Doce. El artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 71

“Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso por las partes, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente **o bien la remitida por vía telemática a la dirección facilitada por el arrendatario.”»**

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con todas las reformas legislativas que están regulando el sistema más común de notificación, a la vez que más eficaz y económico.

ENMIENDA NÚM. 94

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado dieciséis del artículo primero

De supresión.

El apartado dieciséis del artículo primero queda suprimido.

~~«Dieciséis.— Se añade un apartado 4 al artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los siguientes términos:~~

~~4.— Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y este no haya contestado al requerimiento en los diez días siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.~~

~~El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se ha contestado por el requerido de pago o que se ha contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.~~

~~Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario.»~~

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 72

JUSTIFICACIÓN

Por los motivos indicados en las enmiendas anteriores sobre la problemática que generaría la inscripción registral. Este apartado no ofrece garantías suficientes de protección del arrendatario, no resuelve el problema de la posesión efectiva de la vivienda, ni tampoco el de la cancelación registral en todos los otros casos de resolución contractual voluntaria o forzosa. Por último, si el contrato está inscrito en el Registro de la Propiedad, hay que advertir que la falta de contestación del arrendatario obligará al arrendador (especialmente cuando no haya entrega voluntaria de la posesión) a instar la oportuna demanda para la entrega de la posesión al arrendador. Esa situación complica el proceso de resolución del contrato, encareciéndolo en lo económico y demorándolo en el plazo de su tramitación.

ENMIENDA NÚM. 95

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado dieciocho del artículo primero

De modificación.

El apartado dieciocho del artículo primero queda redactado como sigue:

«Dieciocho. Los apartados 2 y 3 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos quedan redactados en los siguientes términos:

“2. Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el periodo de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, ~~lo acordado sobre la actualización de la renta se presumirá requerido también para la actualización de la fianza~~ **la fianza se actualizará con una periodicidad trianual.”»**

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 96

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

De adición de un nuevo apartado al artículo primero

De modificación.

Se añade un nuevo apartado al artículo primero, que queda redactado como sigue.

«Apartado nuevo. Modificación del artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 73

“Artículo 24. Arrendatarios o subarrendatarios con discapacidad.

1. Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior de 70 años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de sus cónyuges, de las personas que con ellas convivan de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, de sus familiares por consanguinidad hasta cuarto grado que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

2. Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la finca urbana aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior de 70 años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de aquellas personas que trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la finca urbana, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución de su estabilidad o seguridad.”»

JUSTIFICACIÓN

Por un lado, se pretende actualizar la terminología para referirse a las personas con discapacidad, de acuerdo con la Disposición Adicional Octava de la Ley 39/2006, de 14 de noviembre. Por otro lado, se quiere dotar de mayor seguridad jurídica a la realización de obras o actuaciones en la vivienda para favorecer la accesibilidad a las personas con discapacidad y/o mayores.

ENMIENDA NÚM. 97

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

De un nuevo apartado al artículo segundo

De adición.

Se añade un nuevo apartado al artículo segundo, que queda redactado como sigue:

«Apartado nuevo. Se modifica el apartado 4 del artículo 22:

4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante auto del Juez si, requerido aquel previamente a la celebración de la vista y dentro del plazo conferido, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 74

JUSTIFICACIÓN

Si el legislador entiende que la terminación del proceso requiere de una resolución judicial debemos tener en cuenta que, en coherencia con la reforma que se propone del artículo 440.3, procede sustituir la referencia al Decreto por la de Auto. Por otra parte, debe corregirse la antonimia con lo dispuesto en el artículo 440.3: mientras que en el primero (artículo 22.4) se da a entender que la enervación puede producirse en cualquier momento antes del juicio, en el segundo (artículo 440.3) se deja claro que la enervación solo puede producirse dentro de los 10 días desde el requerimiento inicial.

ENMIENDA NÚM. 98

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al apartado dos del artículo segundo

De modificación.

El apartado dos del artículo segundo queda redactado como sigue:

«Dos. Los apartados 3 y 4 del artículo 440 quedan redactados como sigue:

“3. En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Secretario judicial, tras la admisión y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante este y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21.

Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandado, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento. **Si la solicitud se efectuase en un momento posterior, pero dentro del plazo para oponerse, la falta de designación no suspenderá el juicio.**

El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.

Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Juez dictará auto dando por terminado el juicio de desahucio y se producirá el lanzamiento en la fecha fijada. **El referido auto deberá comprender la condena al pago de las costas devengadas.**

Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Juez dictará auto dando por terminado el procedimiento cancelando la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud. **No será necesaria dicha solicitud cuando la misma se hubiera interesado en el escrito inicial de demanda.**

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 75

Si el demandado formula oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.

4. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista, igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de un mes desde la fecha señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.»»

JUSTIFICACIÓN

En primer lugar, se propone una adición que está en consonancia con lo dispuesto en el artículo 33.4 LEC. Se intenta dotar de mayores garantías al proceso. El hecho de que el demandado comparezca para formular oposición dentro del plazo de los diez días, pero solicitando la designación de Abogado y Procurador de oficio fuera de los tres primeros días, no debe provocar que se dicte un auto dando por terminado el juicio, sin que tampoco la posterior falta de designación a tiempo de dichos profesionales pueda provocar la suspensión del juicio.

Por otra parte, se plantea la condena en costas en caso de falta de oposición, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 22.5 LEC. Si hay condena en costas en caso de enervación, con más razón debe haberla en caso de falta de oposición. Asimismo, por coherencia con otras enmiendas y por agilidad procesal, se clarifica la no necesidad de solicitud de ejecución cuando ya se interesado en la demanda.

ENMIENDA NÚM. 99

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

De un nuevo apartado al artículo segundo

De adición.

Se añade un nuevo apartado al artículo segundo, que queda redactado como sigue.

«Apartado nuevo. Se modifica el apartado 1 del artículo 458:

“1. El recurso de apelación se interpondrá ante el Tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquella.

En aquellos procedimientos a los que se refiere el artículo 447.2, así como en aquellos en los que se acumule la pretensión de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades adeudadas con la de condena al pago de estas, el plazo para interponer el recurso de apelación será de cinco días.»»

JUSTIFICACIÓN

Con la ampliación del plazo para interponer el recurso de apelación, derivada de la reforma de la LEC operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, se hace imposible cumplir con la prevención de practicar el lanzamiento antes de un mes desde la fecha señalada para la vista (artículo 440.4 LEC). No es posible, especialmente en los casos en que el proceso termina por sentencia, cumplir con ese plazo de un mes entre los seis días para notificar la sentencia y los veinte días hábiles de la firmeza.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

La reforma operada por la indicada Ley 37/2011 ha provocado un retraso en la ejecución de las sentencias con respecto a la generada después de la reforma de la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

ENMIENDA NÚM. 100

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo tercero

De modificación.

Se modifica el artículo tercero, que queda redactado como sigue:

«Artículo tercero. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Con efectos para los períodos impositivos indicados a partir de 1 de enero de 2013, se modifica el apartado 2 del artículo 53 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2005, de 5 de marzo, que queda redactado de la siguiente forma:

(...)

e) En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos el 55% de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento al que se refiere la letra b) anterior, o, alternativamente que al menos el 55% del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación a que se refiere el artículo 54.1 de esta Ley.

De igual manera, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2013, se modifica la letra d) del apartado 5 del artículo 28 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto Sobre Sociedades, que queda redactado como sigue:

5. Tributarán al tipo del 1%:

a. ...

d. Las sociedades de inversión inmobiliaria y los fondos de inversión inmobiliaria regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, que, además de reunir los requisitos previstos en la letra c, desarrollen la actividad de promoción exclusivamente de viviendas para destinarlas a su arrendamiento y cumplan las siguientes condiciones:

1. Las inversiones en bienes inmuebles afectas a la actividad de promoción inmobiliaria no podrán superar el 20% del total del activo de la sociedad o fondo de inversión inmobiliaria.

2. La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento deberán ser objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que estos se dividan, sin perjuicio del cómputo de las inversiones en el total del activo a efectos del porcentaje previsto en la letra c.

3. Los inmuebles derivados de la actividad de promoción deberán permanecer arrendados u ofrecidos en arrendamiento por la sociedad o fondo de inversión inmobiliaria durante un período mínimo de siete tres años. Este plazo se computará desde la fecha de terminación de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 77

la construcción. A estos efectos, la terminación de la construcción del inmueble se acreditará mediante el certificado final de obra a que se refiere el artículo 6 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

(Resto del apartado 5 del artículo 28 igual).»

JUSTIFICACIÓN

El Proyecto de Ley debería extender a las IIC Inmobiliarias la flexibilización de los requisitos que se introducen en el Proyecto de Ley para las SOCIMI por cuanto ambas comparten el objetivo común del arrendamiento profesional de inmuebles urbanos y, por tanto, han de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español, proporcionando liquidez a las inversiones.

A este respecto, el Proyecto de Ley introduce un plazo mínimo de arrendamiento de tres años para los inmuebles tanto promovidos como adquiridos por las SOCIMI y las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Este mismo plazo debería contemplarse para las Instituciones de Inversión Colectiva.

ENMIENDA NÚM. 101

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

De un nuevo artículo

De adición.

Se añade un nuevo artículo que queda redactado como sigue:

«Artículo nuevo. Modificación de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

El apartado 1 del artículo 36 queda redactado como sigue:

“Artículo 36. Normas de inversión.

1. Las IIC inmobiliaria deberán cumplir los criterios de valoración de los bienes y derechos en los que inviertan y respetar los siguientes coeficientes:

Coeficiente de liquidez que garantice suficientemente el cumplimiento del régimen de reembolso.

Coeficientes de diversificación del riesgo que limiten ~~la inversión en un solo inmueble así como~~ el arrendamiento de bienes inmuebles a entidades de un mismo grupo.”»

JUSTIFICACIÓN

El Proyecto de Ley debería extender a las IIC Inmobiliarias la flexibilización de los requisitos que se introducen en el Proyecto de Ley para las SOCIMI por cuanto ambas comparten el objetivo común del arrendamiento profesional de inmuebles urbanos y, por tanto, han de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español, proporcionando liquidez a las inversiones.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 78

ENMIENDA NÚM. 102

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

De un nuevo artículo

De adición.

Se añade un nuevo artículo que queda redactado como sigue:

«Artículo nuevo. Modificación del Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Uno. El artículo 91 queda redactado como sigue:

~~“1. Ningún bien, incluidos los derechos sobre él, podrá representar más del 35% del patrimonio total en el momento de su adquisición. A estos efectos, se considerará el valor de mercado de tasación previa a la compra, o el efectivamente pagado o comprometido cuando sea superior al de tasación. En el caso de edificios, el porcentaje anterior se referirá al valor del edificio en su conjunto y no al de las distintas fincas que lo componen. A estos efectos, se considerará como único inmueble todos los integrados en un mismo edificio. La CNMV podrá, con carácter excepcional, eximir temporalmente del cumplimiento de este límite a solicitud de la sociedad gestora o, en su caso, de la sociedad de inversión inmobiliaria, en atención a la situación del mercado y a la dificultad de encontrar inmuebles adecuados para cubrir dichos porcentajes.~~

~~2. 1. Los porcentajes y criterios de inversión a que se refieren este artículo y los artículos anteriores deberán alcanzarse por las IIC en el plazo de tres años a partir de su inscripción en el registro especial de la CNMV. Durante este período transitorio, el activo de las IIC deberá estar invertido en los valores admitidos a cotización en bolsas de valores o en otros mercados o sistemas organizados de negociación a los que se refiere el artículo 48.~~

~~3. 2. Los bienes inmuebles integrados en el activo bajo cualquier título y arrendados a entidades de un mismo grupo no podrán representar más del 35% del patrimonio de la institución. A estos efectos, será de aplicación el concepto de grupo a que se refiere el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio. Este límite deberá cumplirse en el plazo de doce meses desde la inscripción de la IIC en el registro especial de la CNMV.”~~

Dos. El apartado 2 del artículo 92 queda redactado como sigue:

“92. Especialidades de las sociedades de inversión inmobiliaria.

2. El capital social mínimo de las sociedades de inversión inmobiliaria será de ~~nueve cinco~~ millones de euros. En el caso de sociedades por compartimentos, cada uno de estos deberá tener un capital mínimo de ~~2,4 millones de~~ **600.000** euros, sin que, en ningún caso, el capital total de la sociedad sea inferior a ~~nueve cinco~~ millones de euros.”

Tres. El apartado 1 del artículo 93 queda redactado como sigue:

“Artículo 93. Régimen de los fondos de inversión inmobiliaria.

1. Los fondos de inversión inmobiliaria deberán tener un patrimonio mínimo inicial de ~~nueve cinco~~ millones de euros, totalmente desembolsado. En el caso de fondos por compartimentos, cada uno de estos deberá tener un patrimonio mínimo de ~~2,4 millones de~~ **600.000** euros sin que, en ningún caso, el patrimonio total del fondo sea inferior a ~~nueve cinco~~ millones de euros.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 79

JUSTIFICACIÓN

El Proyecto de Ley debería extender a las IIC Inmobiliarias la flexibilización de los requisitos que se introducen en el Proyecto de Ley para las SOCIMI por cuanto ambas comparten el objetivo común del arrendamiento profesional de inmuebles urbanos y, por tanto, han de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español, proporcionando liquidez a las inversiones.

ENMIENDA NÚM. 103

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

De una nueva disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional nueva. Aplicación de las modificaciones a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, introducidas por esta Ley.

“Los apartados uno al dieciséis del artículo primero de esta ley serán únicamente aplicables a los contratos de arrendamiento de vivienda sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, en los que el arrendador sea una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En el supuesto de que el arrendador fuera otra persona diferente, las indicadas disposiciones se podrán convenir entre las partes, en los términos establecidos en el artículo 4.2 de dicha Ley.”»

JUSTIFICACIÓN

Se plantea como finalidad de esta ley la de favorecer la entrada en el mercado del alquiler de viviendas determinado tipo de ellas (las que sean titularidad de las SOCIMI), finalidad que es razonable y deseable, como también puede llegar a ser razonable y hasta asumible que ese tipo de arrendamientos de vivienda tengan el régimen jurídico que pretende el proyecto, que es auténticamente la finalidad fundamental del mismo. Sin embargo, eso no ha de servir para distorsionar el régimen jurídico aplicable a todo el resto de viviendas que se ofrezcan en alquiler en el mercado, porque supone tratar de igual manera a tipologías de arrendadores (y hasta de arrendatarios) diferentes, de forma que no se puede tratar de igual forma a arrendadores diferentes, so pena de perjudicar a unos en beneficio de otros.

La propuesta del proyecto de ley relativa a la duración de los contratos, la prórroga de los mismos, así como la de algunas condiciones económicas o cantidades repercutibles y actualizables están exclusivamente pensadas para un tipo de viviendas que son las que ha favorecerse que se pongan en el mercado por parte de las SOCIMI y, en consecuencia, nada hay que oponer a que ellas lo hagan, pero ello no puede perjudicar el mercado ya existente ni el que configuran otro tipo de arrendadores y de viviendas. La flexibilización pasa por permitir diferentes regímenes jurídicos en función de los diferentes intereses a tutelar, razón por la cual se plantea esta enmienda.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 80

ENMIENDA NÚM. 104

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

De una nueva disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional nueva.

A los efectos de la legislación reguladora de determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses, constituye exención mixta de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en el orden civil la presentación de la demanda en los procesos de desahucio de vivienda urbana instados por una o más personas físicas en los que la pretensión derive de la falta de pago de las rentas o cantidades asimilables adeudadas, cuando la cuantía de la demanda no exceda de la suma de 6.000 €.»

JUSTIFICACIÓN

Ante la aprobación inminente del proyecto de ley por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses se plantea en este proyecto de ley (de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas) la necesidad de adicionar una exención a aquella ley. La exención que se plantea tiene una naturaleza mixta (es una exención objetiva, pero también subjetiva). Así, se sugiere establecer una exención para un determinado tipo de procedimiento civil (exención objetiva) como son los desahucios, aunque no para todos ellos, sino para los que se basan de forma exclusiva en la falta de pago de las rentas o cantidades asimilables adeudadas —acumulando o no la pretensión de condena al pago de estas—, excluyendo el resto de posibles causas de desahucio (finalización del plazo, subarriendo o cesión inconsentidos, obras no consentidas, etc.). Y esta exención se plantea únicamente para el caso de que el demandante sea una o más personas físicas (exención subjetiva) con exclusión de los casos en que el instante del procedimiento sea una persona jurídica.

Las razones de esta exención derivan de la voluntad de eximir del pago de la tasa aquellos casos en que el arrendamiento de inmuebles responde a una finalidad de amplio alcance social; se plantea para aquellos casos en que los propietarios de los inmuebles alquilados son personas físicas que rebasan el límite de la exención subjetiva prevista en la legislación que regulará determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia una vez sea aprobada (el límite del reconocimiento del derecho a la justicia gratuita), porque en la gran mayoría de los supuestos esos arrendadores tienen ingresos modestos que complementan sus salarios o pensiones mediante el alquiler específico de una vivienda o pagan un crédito hipotecario gracias a los ingresos que les supone dichas rentas. Son personas físicas con economías que tienen sus ahorros invertidos en inmuebles destinados a vivienda arrendada y a los que la incorporación al sistema tributario de la tasa judicial puede desincentivar el mantenimiento de sus modestas inversiones en activos seguros y estables como éstos, que además están destinando al alquiler de otras personas que así pueden acceder a su vivienda. Si alquilar una vivienda comportara en el futuro asumir el riesgo (hasta ahora inexistente) de tener que pagar una tasa en caso de proceder al desahucio de su inquilino o arrendatario, la consecuencia sería provocar un retraimiento o una desincentivación para poner viviendas en el mercado de alquiler. Ello podría conllevar un efecto contrario al buscado en este proyecto de ley, que pretende precisamente incrementar el parque de alquiler y facilitar así el acceso a la vivienda de los ciudadanos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 81

ENMIENDA NÚM. 105

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

De una nueva disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional nueva.

En el caso de arrendatarios de viviendas que constituyan su residencia habitual, que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en el artículo 1 de la Ley XXX de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, con las especificidades previstas en la siguiente disposición adicional de esta Ley, no procederá el lanzamiento por falta de pago de rentas o cantidades debidas, en tanto no se les posibilite el acceso a una vivienda protegida de alquiler social o sujeta a renta similar integradas en el Fondo Social de Viviendas a que se refiere la disposición adicional única de la Ley XXX de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

En ningún caso la puesta a disposición de la vivienda podrá dilatarse más de 6 meses, debiendo el gestor del Fondo social de viviendas al que hace referencia la disposición adicional única de la Ley XXX de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, hacer efectiva tal mandato.»

JUSTIFICACIÓN

Se trata de procurar alguna medida coordinada con las que se están tramitando ahora en el Congreso para los deudores hipotecarios, y que pueden resultar acertadas, con las modulaciones oportunas, para los deudores arrendatarios. Del mismo modo el proyecto no ha incluido ninguna previsión de oferta de alquileres sociales para los desahuciados, es decir, para los que quedan sin vivienda por un lanzamiento de la vivienda en alquiler. Hacer, en este texto, un llamamiento al parque de viviendas que gestiona la SAREB (sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria) para que se destinen viviendas protegidas que estén bajo su titularidad a alquileres sociales (con rentas entre 200-300 €) resulta plenamente legítimo.

ENMIENDA NÚM. 106

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

De una nueva disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional nueva.

La concurrencia de los supuestos de vulnerabilidad y circunstancias económicas a las que se hace referencia en el artículo primero de la Ley XXX de medidas urgentes para reforzar

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 82

la protección a los deudores hipotecarios se aplicará a la presente Ley con las siguientes especificidades acordes con la relación arrendaticia a la que se refiere esta:

La relación de la unidad familiar que constituye uno de los elementos de los supuestos de especial vulnerabilidad, lo será con la persona arrendataria con la que convivan en la vivienda arrendada que constituya el domicilio habitual.

No se tendrá en cuenta, en la valoración de concurrencia de las circunstancias económicas el importe de la cuota hipotecaria ni la necesidad de que se haya suscrito un crédito o préstamo garantizado con hipoteca a las que se refieren las letras c) y d) del apartado 3 del artículo primero de aquella Ley.

Las referencias que se hacen a la cuota hipotecaria se entenderán hechos a la renta del alquiler.

La acreditación de la concurrencia de estas circunstancias se efectuará en cualquier momento del juicio verbal de desahucio por falta de pago de rentas, antes del lanzamiento, en la forma que se determina en el artículo 2 de la Ley XXX de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 107

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

De una nueva disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional nueva.

Se encomienda al Gobierno para que adopte las medidas necesarias para que el Fondo Social de viviendas promovido en base a la disposición adicional única de la Ley XXX de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reserve viviendas suficientes para facilitar el acceso de las personas arrendatarias a las que hace referencia la disposición adicional (ordinal que corresponda) de esta Ley a contratos de arrendamientos sociales, sin que las rentas mensuales puedan superar el 30% de los ingresos de la unidad familiar.»

JUSTIFICACIÓN

Parece adecuado reservar una parte de las viviendas que formarán el fondo social de viviendas a promover con el sector financiero para cubrir las necesidades de alojamiento de los arrendamientos que se vean en proceso de desahucio y lanzamiento, así como establecer un máximo a la renta que se puede convenir con los mismos en un límite del 30% de los ingresos de la unidad familiar, cantidad esta que resulta adecuada para los alquileres sociales.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 83

ENMIENDA NÚM. 108

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

De la disposición transitoria única

De modificación.

La disposición transitoria única queda redactada como sigue.

«Disposición transitoria única. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

Parece recomendable indicar el régimen jurídico aplicable a los contratos a los que se refiere el título de la disposición transitoria, en vez de indicar cuál es el régimen que no resulta aplicable.

ENMIENDA NÚM. 109

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

De una nueva disposición transitoria

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria nueva.

El régimen jurídico establecido en las disposiciones adicionales (ordinales que corresponda) no será de aplicación una vez transcurridos dos años desde la entrada en vigor de la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Se constriñen las medidas excepcionales previstas para los lanzamientos por falta de pago de rentas en los supuestos de vulnerabilidad a un plazo de tiempo acorde con el establecido en la Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, dada la coincidencia en la motivación de estas medidas singulares que no es otra que la situación de extrema crisis que atraviesan los ciudadanos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 84

A la Mesa de la Comisión de Fomento

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 5 de febrero de 2013.—**Alfonso Alonso Aranegui**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

ENMIENDA NÚM. 110

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

A la Exposición de Motivos. Apartado III

De modificación.

Se propone modificar el apartado III de la Exposición de Motivos, que queda redactado como sigue:

«Esta Ley opera una reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil al objeto de abordar las cuestiones más puntuales que están generando problemas en los procesos de desahucio después de las últimas reformas de la anterior Legislatura. En concreto, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si este no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Secretario Judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y se producirá el lanzamiento, frente al sistema actual que impide señalar el lanzamiento hasta que no se sabe si la vista se ha celebrado o no. Estas modificaciones obligan a efectuar el ajuste de otros artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

JUSTIFICACIÓN

Adecuación de la Ley a las atribuciones de los Secretarios Judiciales previstas en la Ley 13/2009, de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

La finalización del juicio de desahucio, en caso de no oposición, al igual que en el juicio monitorio, debe terminar por resolución del Secretario Judicial, y no por auto del Juez, en virtud de la distribución de competencias configurada por la Ley 13/2009. Otra cosa supondría un retraso en la agilización de estos procesos, y una nueva dificultad a la distribución de competencias de cara a una efectiva Oficina Judicial.

ENMIENDA NÚM. 111

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

A la Exposición de Motivos. Apartados IV, V y VI

De supresión.

Se suprimen los apartados IV, V y VI de la Exposición de Motivos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 85

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las enmiendas de supresión de los artículos tercero, cuarto y quinto del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 112

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo primero. Apartado cuatro

De modificación.

Se propone modificar el párrafo primero del apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, contenido en el apartado cuatro del artículo primero del Proyecto de Ley, quedando redactado como sigue:

«3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario, que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.»

JUSTIFICACIÓN

Subsanación de error en la redacción que se contradice con la intención del legislador puesta de manifiesto en la Exposición de Motivos de la Ley.

Lo que se pretende es que el arrendador pueda recuperar la vivienda para sí o sus familiares, si se dan las circunstancias requeridas por la ley, en cualquier momento siempre que haya transcurrido un año desde la celebración del contrato y se avise al inquilino con dos meses de antelación.

Por el contrario, de la redacción actual del artículo se deduce que para que el arrendador pueda recuperar la vivienda será necesario que haya transcurrido un año y diez meses puesto que requiere que la comunicación se haga con dos meses de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades posteriores.

ENMIENDA NÚM. 113

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo primero. Apartado quince

De modificación.

Se propone modificar el apartado quince del artículo primero, por el que se modifica el apartado 8 del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, quedando redactado como sigue:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

«8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.»

JUSTIFICACIÓN

Al regular la posibilidad de que se pacte la renuncia al derecho de adquisición preferente y, como consecuencia no existir la obligación por parte del arrendador de comunicar la venta al inquilino prevista en los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25, nos podríamos encontrar en la situación de que el arrendatario se enterase de la venta del inmueble cuando esta ya se hubiese producido, sin tener un plazo mínimo para buscar una nueva vivienda o realizar las gestiones que estime oportunas. Esta situación sería especialmente grave para el inquilino si el contrato de arrendamiento no está inscrito en el Registro y, por tanto, el comprador de la vivienda decide no respetarlo.

ENMIENDA NÚM. 114

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo primero. Apartado diecinueve (nuevo)

De adición.

Se propone añadir un nuevo apartado, el diecinueve, al artículo primero, por el que se modifica el artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«Diecinueve. El artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 24. Arrendatarios con discapacidad.

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar esta a su condición de discapacitado o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan.

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

JUSTIFICACIÓN

Actualización de la terminología, ya que las expresiones «minusvalía» y «personas con minusvalía», que utiliza la ley vigente, no son aceptables de acuerdo con lo que ordena la disposición adicional octava de la Ley 39/2006, de 14 de noviembre, que plantea su sustitución por el de «discapacidad» y «personas con discapacidad».

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 87

ENMIENDA NÚM. 115

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo segundo. Apartado uno

De modificación.

Se propone modificar el apartado uno del artículo segundo del Proyecto de Ley que modifica al apartado 2 del artículo 220 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá la siguiente redacción:

«2. En los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia, auto o decreto incluirá la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.»

JUSTIFICACIÓN

Adecuación de la Ley a las atribuciones de los Secretarios Judiciales previstas en la Ley 13/2009, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial.

ENMIENDA NÚM. 116

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo segundo. Apartado dos

De modificación.

Se propone modificar el apartado dos del artículo segundo del Proyecto de Ley, que modifica los apartados 3 y 4 del artículo 440 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, cambiando la redacción del apartado 3 que tendrá el siguiente texto:

«3. En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Secretario Judicial, tras la admisión y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante este y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21.

Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandado, para la que servirá de citación, y la

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo, se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador.

El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en los artículos 155.3 y 164 último aperebiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.

Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Secretario Judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá al lanzamiento en la fecha fijada.

Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Secretario Judicial lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.

En los dos supuestos anteriores, el decreto dando por terminado el juicio de desahucio impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Si el demandado formula oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.»

JUSTIFICACIÓN

No existe objeción a que se atribuya la competencia al Secretario para dictar la resolución que ponga fin al procedimiento de desahucio si no hubiera oposición.

ENMIENDA NÚM. 117

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo segundo. Apartado cuatro

De modificación.

Se propone modificar el apartado cuatro del artículo segundo del Proyecto que modifica el apartado 1 del artículo 703 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá la siguiente redacción:

«1. Si el título dispusiere la transmisión o entrega de un bien inmueble, una vez dictado el auto autorizando y despachando la ejecución, el Secretario Judicial responsable de la misma ordenará de inmediato lo que proceda según el contenido de la condena y, en su caso, dispondrá lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo.

Si en el inmueble que haya de entregarse hubiere cosas que no sean objeto del título, el Secretario Judicial requerirá al ejecutado para que las retire dentro del plazo que señale. Si no las retirare, se considerarán bienes abandonados a todos los efectos.

En los casos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, para evitar demoras en la práctica del lanzamiento, previa autorización del Secretario Judicial, bastará con la presencia de un único funcionario con categoría de Gestor, que podrá solicitar el auxilio, en su caso, de la fuerza pública.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 89

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las modificaciones introducidas por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial.

ENMIENDA NÚM. 118

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo tercero

De supresión.

Se suprime el artículo tercero. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

JUSTIFICACIÓN

Dado que el contenido de este artículo se ha incorporado al ordenamiento mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, resulta necesaria su supresión de este Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 119

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo cuarto

De supresión.

Se suprime el artículo cuarto. Modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

JUSTIFICACIÓN

Dado que el contenido de este artículo se ha incorporado al ordenamiento mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad, resulta necesaria su supresión de este Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 120

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo quinto

De supresión.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 90

Se suprime el artículo quinto. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo.

JUSTIFICACIÓN

Dado que el contenido de este artículo se ha incorporado al ordenamiento mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, resulta necesaria su supresión de este Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 121

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo artículo al Proyecto de Ley, que queda redactado como sigue:

«Artículo Tercero. Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

Con la finalidad de ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo han sido condenados por sentencia firme en un procedimiento de desahucio del artículo 250.1.1.º o del artículo 438 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Secretario Judicial correspondiente remitirá dicha información al Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

En el mismo sentido, los órganos de arbitraje competentes deberán poner en conocimiento de dicho Registro los datos relativos a aquellas personas que han sido declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos, por medio de laudo arbitral dictado al efecto.

Tendrán acceso a la información obrante en el Registro los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos, sean personas físicas o jurídicas. A tales efectos deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario, limitándose la información a la que tendrá derecho, a los datos que consten en el Registro, relacionados exclusivamente con dicho arrendatario.

Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. No obstante, la constancia en el citado Registro tendrá una duración máxima de seis años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.

La inscripción a la que se refiere este artículo estará, en todo caso sujeta a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.»

JUSTIFICACIÓN

Incrementar la seguridad del arrendador:

— No se trata de inscribir en este registro a quienes dejen de pagar las rentas de un inmueble sin más, sino a quien ha obligado a los arrendadores a acudir a la justicia o al arbitraje para resolver la situación de impago y en ambos casos se les ha dado la razón.

— Evitar que los propietarios de inmuebles que los ponen en el mercado arrendaticio contraten con aquellos que ya han tenido el antecedente de obligar a un arrendador a acudir al auxilio judicial o arbitral, para recuperar la posesión.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 91

- Finalidad preventiva y de control en materia de incumplimientos contractuales.
- Dicha propuesta es acorde con el objetivo de la ley y supone una garantía para que el arrendador ponga su vivienda a disposición del mercado arrendaticio.

ENMIENDA NÚM. 122

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

A la disposición adicional primera

De modificación.

Se propone modificar la disposición adicional primera, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición adicional primera. Transmisión de información sobre contratos de arrendamiento de vivienda.»

Con la finalidad de definir, proponer y ejecutar la política del Gobierno relativa al acceso a la vivienda, el Ministerio de Fomento podrá articular instrumentos de colaboración que le permitan obtener información acerca de los contratos de arrendamiento de vivienda de los que se tenga constancia tanto por parte de los Registradores de la Propiedad, como de los registros administrativos de contratos de arrendamiento o de depósitos de fianzas de las Comunidades Autónomas, y de aquellos que consten en la Administración Tributaria derivados del acceso a beneficios fiscales de arrendadores y arrendatarios, así como del Consejo General del Notariado. En ningún caso, dicha información contendrá datos de carácter personal protegidos por la legislación en materia de protección de datos.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 123

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

A la disposición adicional segunda

De modificación.

Se propone modificar la disposición adicional segunda, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición adicional segunda. Adaptación del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.»

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno adaptará la regulación contenida en el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, a las previsiones de la misma, en especial en lo concerniente a las condiciones de cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a la modificación de los aranceles notariales y registrales aplicables.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 124

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

A la disposición adicional (nueva)

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional al Proyecto de Ley, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional tercera. Creación del Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.»

El Gobierno procederá a la elaboración del Real Decreto que regule la creación del “Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler” previsto en el artículo tercero de esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

En congruencia con la enmienda de un nuevo artículo tercero.

ENMIENDA NÚM. 125

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

A la disposición derogatoria única

De modificación.

Se modifica la disposición derogatoria única del Proyecto de Ley, que queda redactada como sigue:

«Disposición derogatoria única. Derogación normativa.»

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Como consecuencia de la eliminación de este Proyecto de Ley, por las enmiendas de supresión anteriores, de los artículos relativos a aspectos tributarios, se modifica mediante esta enmienda la disposición derogatoria única para eliminar de la misma las referencias a dichos artículos eliminados.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 93

ENMIENDA NÚM. 126

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

A la disposición final primera

De modificación.

Se modifica la disposición final primera del Proyecto de Ley, que queda redactada como sigue:

«Disposición final primera. Título competencial.

Esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.^a, 6.^a, 8.^a y 13.^a que atribuyen al Estado la competencia sobre la regulación de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de derechos constitucionales, legislación procesal, legislación civil, ordenación de los registros e instrumentos públicos y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.»

JUSTIFICACIÓN

Como consecuencia de la eliminación de este Proyecto de Ley, por las enmiendas de supresión anteriores, de los artículos relativos a aspectos tributarios, se modifica mediante esta enmienda la disposición final primera para eliminar de la misma la referencia al apartado 149.1.14.^a de la Constitución Española relativo a la competencia del Estado en materia de hacienda general.

A la Mesa de la Comisión de Fomento

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista, me dirijo a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar las siguientes Enmiendas al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 5 de febrero de 2013.—**Eduardo Madina Muñoz**, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

ENMIENDA NÚM. 127

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado II de la Exposición de Motivos

De supresión.

Se suprime el último párrafo del apartado II de la exposición de motivos.

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda de supresión al apartado dos del artículo primero del proyecto de ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 94

ENMIENDA NÚM. 128

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado V de la Exposición de Motivos

De supresión.

Se suprime el apartado V de la exposición de motivos.

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda de supresión al artículo cuarto del proyecto de ley.

ENMIENDA NÚM. 129

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado VII de la Exposición de Motivos

De modificación.

Se modifica el apartado VI de la exposición de motivos, quedando como sigue:

«VI

En el Impuesto sobre la Renta de no Residentes se modifican las exenciones del Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes, excluyendo de la aplicación de las mismas a las entidades residentes en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas al artículo quinto del proyecto de ley.

ENMIENDA NÚM. 130

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la Exposición de Motivos. Apartado nuevo

De adición.

Se añade un nuevo apartado a la exposición de motivos, con el siguiente contenido:

XX

Finalmente debe señalarse que por mucho que se flexibilice el mercado de alquiler, las propias e intrínsecas características que definen al mercado inmobiliario impiden garantizar con solvencia razonable, la satisfacción del derecho a la vivienda que establece el artículo 47 de la Constitución y, en concreto, al acceso al alquiler para la gran mayoría de los ciudadanos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 95

Por ello se hace necesaria la disposición de medidas complementarias de intervención pública que vengan a satisfacer ese derecho y, en este sentido, se manifiestan dos líneas claras de regulación administrativa apoyadas en la larga experiencia derivada de la vivienda protegida en España, si bien acomodada a las circunstancias socio-económicas actuales.

Así, la primera línea de intervención se dirigiría a la generación jurídico-urbanística de suelo finalista con destino a la producción de vivienda protegida en régimen de alquiler y/o derecho de superficie, disponiéndose una nueva regulación en la vigente Ley de Suelo (texto refundido 2/2008) que posibilite la obtención de suelo urbanizado con esa finalidad.

Como segunda línea de intervención, se establece la creación de una Sociedad Pública de Gestión y Promoción de Vivienda Protegida en Alquiler constituida aprovechando el personal técnico preexistente en SEPES y SEPI y financiada con fondos del ICO, con la finalidad de hacer efectiva la política pública señalada en desarrollo de los suelos obtenidos, política que debe estar plasmada en el próximo «Plan Estatal de Vivienda 2013-2015» cuyo contenido deberá dedicarse en su práctica totalidad a Vivienda Protegida en régimen de Alquiler y/o Derecho de Superficie. Asimismo, con la finalidad de contribuir a la creación de sinergias sociales que optimicen los objetivos públicos marcados, se posibilitarán actuaciones concertadas con las Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y particulares interesados.

MOTIVACIÓN

En coherencia con el resto de las enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 131

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado uno del artículo primero

De modificación.

Se modifica el apartado uno del artículo primero del proyecto de ley, quedando como sigue:

«Uno. El artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 4. Régimen aplicable.

1. Los arrendamientos regulados en la presente ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en el Título II de la presente ley, en su defecto por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado uno, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.”»

MOTIVACIÓN

Los arrendamientos suntuarios no deben gozar del mismo régimen de protección que el resto de los arrendamientos destinados a vivienda.

ENMIENDA NÚM. 132

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado dos del artículo primero

De supresión.

Se suprime el apartado dos del artículo primero.

MOTIVACIÓN

La nueva redacción es incongruente con los objetivos del proyecto de ley, es decir, atraer el mayor número de viviendas actualmente vacías y sin ningún uso, al mercado del alquiler; por otro lado, esta redacción es técnicamente deficiente, resulta contradictoria con la exposición de motivos y con la ley y plantea problemas de interpretación.

ENMIENDA NÚM. 133

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado tres del artículo primero

De supresión.

Se suprime el apartado tres del artículo primero.

MOTIVACIÓN

La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario se encuentra suficientemente garantizada sin necesidad de introducir modificaciones en la LAU que supongan una carga económica para los arrendatarios y un desequilibrio en la protección del arrendatario, además de producir efectos desincentivadores en la demanda contrarios a los objetivos de dinamización del mercado de alquiler que manifiesta el proyecto en su exposición de motivos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 97

ENMIENDA NÚM. 134

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado cuatro del artículo primero

De modificación.

Se modifica el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cuatro años, llegado el día de vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cuatro años... (Resto igual).»

MOTIVACIÓN

Se debe de encontrar un equilibrio entre los intereses del arrendador y los intereses del arrendatario que no perjudique a los objetivos de fomento de la vivienda en alquiler que se pretenden con la reforma. Una reducción significativa de la prórroga forzosa, como la que se pretende en el proyecto, desincentiva la demanda, perjudicando uno de los elementos fundamentales para la promoción de la vivienda en régimen de alquiler.

ENMIENDA NÚM. 135

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado cuatro del artículo primero

De modificación.

Se modifica el primer párrafo del apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«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 cuatro años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. El arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo.»

MOTIVACIÓN

La no incorporación en el contrato de alquiler, de forma expresa, de la necesidad de la vivienda antes del transcurso del periodo de prórroga forzosa, introduce un elemento de inseguridad para el arrendatario. Se privaría, en la negociación del clausulado, del coste que debería asumir el arrendador por la inclusión de este tipo de estipulaciones.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 98

ENMIENDA NÚM. 136

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado cuatro del artículo primero

De modificación.

Se modifica el segundo párrafo del apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«Si transcurridos tres meses a contar desde la extinción del contrato o, en su caso, desde el efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguineidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo periodo de hasta cuatro años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, 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 cuatro, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor.»

MOTIVACIÓN

La indemnización prevista en el proyecto para el caso de que el arrendador no ocupe la vivienda, supone un grave desequilibrio económico para el arrendatario. Esta importante disminución de la indemnización, unido a la eliminación de la necesidad de que se contemple en el contrato la posible necesidad de ocupación de la vivienda por el arrendador o sus familiares, perjudica claramente al arrendatario. Se produce además, de mantenerse el texto del proyecto, un claro desequilibrio entre las alternativas de «ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada» por el periodo que resta hasta el cumplimiento del plazo de prórroga forzosa y la indemnización por una «cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir» hasta completar el citado periodo.

ENMIENDA NÚM. 137

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado cuatro del artículo primero

De modificación.

Se modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

«4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán cuatro años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria 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 apartado 1 de este artículo.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas anteriores.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 99

ENMIENDA NÚM. 138

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado cinco del artículo primero

De modificación.

Se modifica el apartado cinco del artículo primero del proyecto de ley, quedando como sigue:

«Cinco. El artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 10. Prórroga del contrato.

Si llegada la fecha del vencimiento del contrato, una vez transcurrido como mínimo cuatro años de duración de aquel, ninguna de la 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.”»

MOTIVACIÓN

Garantizar una cierta estabilidad al contrato de arrendamiento de vivienda y mantener la oposición «erga omnes» de los derechos del arrendatario con independencia de su inscripción o no en el Registro de la Propiedad.

ENMIENDA NÚM. 139

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado seis del artículo primero

De modificación.

«Seis. El artículo 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 11. Desistimiento del contrato.

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

MOTIVACIÓN

En contratos de duración pactada superior a cuatro años debe garantizarse una cierta estabilidad en la relación contractual a favor del arrendador.

Se adapta la duración pactada al plazo mínimo establecido en anteriores enmiendas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 100

ENMIENDA NÚM. 140

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado siete del artículo primero

De modificación.

Se modifica el apartado siete del artículo primero, quedando como sigue:

«Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador.

1. Si durante el periodo de duración mínima del contrato dispuesto en el apartado primero del artículo 9 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 cumpla el citado periodo, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior al periodo de duración mínima dispuesto en el apartado primero del artículo 9, si transcurrido el periodo de duración mínima 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. (Igual)

3. Tendrán la duración mínima prevista en el apartado primero del artículo 9 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 del 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.»

MOTIVACIÓN

La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario se encuentra suficientemente garantizada sin necesidad de introducir modificaciones en la LAU que supongan una carga económica para los arrendatarios y un potencial desequilibrio en la protección del arrendatario, además de producir efectos desincentivadores en la demanda contrarios a los objetivos de dinamización del mercado de alquiler que manifiesta el proyecto en su exposición de motivos.

ENMIENDA NÚM. 141

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado ocho del artículo primero

De modificación.

Se modifica el apartado ocho del artículo primero, quedando como sigue:

«Ocho. El artículo 14 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 101

“Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada.

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cuatro 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 cuatro 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 cuatro 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 cuatro 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 cuatro años.”»

MOTIVACIÓN

Garantizar una cierta estabilidad al contrato de arrendamiento de vivienda y mantener la oposición «erga omnes» de los derechos del arrendatario con independencia de su inscripción o no en el Registro de la Propiedad.

ENMIENDA NÚM. 142

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado diez del artículo primero

De modificación.

«Diez. El apartado 4 del artículo 16 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 16. Muerte del arrendatario.

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

MOTIVACIÓN

Para adaptar el contenido del artículo al plazo mínimo establecido en otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 143

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado doce del artículo primero

De supresión.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 102

MOTIVACIÓN

La no aplicación automática del IPC como mecanismo de actualización de la renta constituye una fuente de conflictos entre arrendador y arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 144

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado trece del artículo primero

De modificación.

«Trece. El apartado 1 del artículo 19 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cuatro años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.”»

MOTIVACIÓN

Para adaptar el contenido del artículo al plazo mínimo establecido en otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 145

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado catorce del artículo primero

De modificación.

«Catorce. El apartado 2 del artículo 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“2. Durante los cuatro primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.”»

MOTIVACIÓN

Para adaptar el contenido del artículo al plazo mínimo establecido en otras enmiendas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 103

ENMIENDA NÚM. 146

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado quince del artículo primero

De modificación.

Se modifica el apartado quince del artículo primero, quedando como sigue:

«Quince. El apartado 8 del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“8. El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cuatro años.”»

MOTIVACIÓN

La desigual posición del arrendatario en la negociación exige que se mantenga la limitación a la renuncia mediante pacto expreso incorporado en el clausulado del contrato, del derecho de adquisición preferente en el caso de venta de vivienda arrendada.

ENMIENDA NÚM. 147

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado dieciocho del artículo primero

De modificación.

«Dieciocho. Los apartados 2 y 3 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, quedan redactados en los siguientes términos:

“2. Durante los cuatro primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cuatro años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.”»

MOTIVACIÓN

Para adaptar el contenido del artículo al plazo mínimo establecido en otras enmiendas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 104

ENMIENDA NÚM. 148

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Nuevo apartado al artículo primero

De adición.

Se añade un nuevo apartado al artículo primero.

«Diecinueve (nuevo). El artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 24. Arrendatarios con minusvalía.

Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de sus cónyuges, de las personas que con ellas convivan de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

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

MOTIVACIÓN

Por una parte, actualizar la terminología, ya que el uso de las expresiones «minusvalía» y «personas con minusvalía», como hace la Ley vigente, no es aceptable, pues así lo ordena la disposición adicional octava de la Ley 39/2006, de 14 de noviembre, que plantea su sustitución por el de «discapacidad» y «personas con discapacidad», así como mejorar el régimen jurídico de la realización de obras o actuaciones por parte del arrendatario o subarrendatario tanto en la vivienda como en el interior de la finca urbana, respectivamente, de modo que se favorezca de modo más eficaz la accesibilidad y el que las personas con discapacidad y mayores puedan hacer un uso sin exclusiones de este bien básico.

ENMIENDA NÚM. 149

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Nuevo apartado al artículo primero

De adición.

Se añade un nuevo apartado al artículo primero.

«Veinte. Se introduce un nuevo artículo, el 30 bis, en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, redactado en los siguientes términos:

“Artículo 30 bis (nuevo). Arrendatarios o subarrendatarios con discapacidad.

1. Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la finca urbana aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 105

tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la finca urbana, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

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

MOTIVACIÓN

Por una parte, actualizar la terminología, ya que el uso de las expresiones «minusvalía» y «personas con minusvalía», como hace la Ley vigente, no es aceptable, pues así lo ordena la disposición adicional octava de la Ley 39/2006, de 14 de noviembre, que plantea su sustitución por el de «discapacidad» y «personas con discapacidad», así como mejorar el régimen jurídico de la realización de obras o actuaciones por parte del arrendatario o subarrendatario tanto en la vivienda como en el interior de la finca urbana, respectivamente, de modo que se favorezca de modo más eficaz la accesibilidad y el que las personas con discapacidad y mayores puedan hacer un uso sin exclusiones de este bien básico.

ENMIENDA NÚM. 150

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado tres del artículo segundo

De modificación.

Se modifica el al apartado tres del artículo segundo, quedando como sigue:

Se sustituye, al final del párrafo «... en el día y hora señalados en la resolución dictada teniéndose por opuesto el demandado.» por «... en el día y hora señalados en la sentencia o en la fecha que se hubiere fijado al ordenar la citación al demandado.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 151

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado cuatro del artículo segundo

De supresión.

Se suprime el apartado cuatro del artículo segundo del proyecto de ley.

MOTIVACIÓN

De mantenerse el redactado del proyecto, la comisión judicial podría estar compuesta por un único funcionario en lugar de los dos que la componen actualmente en el acto de lanzamiento lo cual, dada la conflictividad que suele generar este tipo de actos en la actualidad, parece poco razonable.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 106

ENMIENDA NÚM. 152

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado tres del artículo segundo

De modificación.

Se modifica el al apartado tres del artículo segundo, quedando como sigue:

Se sustituye, al final del párrafo «...en el día y hora señalados en la resolución dictada teniéndose por opuesto el demandado.» por «...en el día y hora señalados en la sentencia o en la fecha que se hubiere fijado al ordenar la citación al demandado.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 153

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo tercero

De modificación.

Se modifica el artículo tercero del proyecto de ley, quedando como sigue:

«Artículo tercero. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2013, se modifica el apartado 2 del artículo 53 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que queda redactado de la siguiente forma:

“2. La aplicación del régimen fiscal especial regulado en este capítulo requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad en cada periodo impositivo sea en todo momento igual o superior a 10.

b) Que la superficie construida de cada vivienda no exceda de 135 metros cuadrados.

x) (nuevo) Que, como mínimo, la renta mensual del 30% de las viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad en cada periodo impositivo no supere, en cada inmueble arrendado, la cuantía mensual que para el indicador público de renta de efectos múltiples fije cada año la Ley de Presupuestos.

c) Que las viviendas permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos siete años. Este plazo se computará:

1.º En el caso de viviendas que figuren en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del periodo impositivo en que se comunique la opción por el régimen, siempre que a dicha fecha la vivienda se encontrara arrendada. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

2.º En el caso de viviendas adquiridas o promovidas con posterioridad por la entidad, desde la fecha en que fueron arrendadas por primera vez por ella.

El incumplimiento de este requisito implicará, para cada vivienda, la pérdida de la bonificación que hubiera correspondido. Junto con la cuota del periodo impositivo en el que se produjo el incumplimiento, deberá ingresarse el importe de las bonificaciones aplicadas en la totalidad de los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen especial, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

d) Que las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento sean objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que éstos se dividan,

e) En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos el 55 por 100 de las rentas del periodo impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento a que se refiere la letra c) anterior, tengan derecho a la aplicación de la bonificación a que se refiere el artículo 54.1 de esta Ley.»

MOTIVACIÓN

La Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica, incorporó a nuestro sistema tributario un régimen fiscal especial en el Impuesto de Sociedades para las entidades cuyo objeto sea el alquiler de viviendas, tratando de estimular, de esta forma, el mercado de viviendas en alquiler. Tal y como se expresaba en su exposición de motivos, con este régimen fiscal especial se beneficiaba «a quienes ofrezcan en alquiler viviendas que, por sus dimensiones y precios de alquiler, vayan destinadas a los sectores de poder adquisitivo medio o bajo...». De esta forma, el establecimiento de un límite a la superficie de las viviendas cedidas en arrendamiento se convierte en un requisito dirigido, de forma indirecta, a mitigar la cuantía de la renta satisfecha por el arrendatario.

Del mismo modo, el establecimiento de un periodo mínimo de permanencia de las viviendas en régimen de arrendamiento, trata de garantizar que las sociedades que se acogen al régimen especial tienen la intención de destinar su actividad, de forma estable, al alquiler de viviendas. Para preservar este objetivo es necesario que, al menos, y al contrario de la modificación que introduce el proyecto de ley, la duración del arrendamiento de vivienda supere al de la prórroga forzosa regulada en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La modificación que se introdujo a este régimen fiscal especial con la aprobación de la Ley 23/2005, de 18 de noviembre, de reformas en materia tributaria para el impulso de la productividad mantiene ambos requisitos, con idénticos objetivos, aunque reduce el número mínimo de años que deben permanecer las viviendas en arrendamiento de quince a diez años y establece un único límite en la superficie de las viviendas destinadas a arrendamiento, que pasa a ser de 135 metros cuadrados.

Con esta enmienda se pretende, por un lado, preservar que el destino de los alquileres pueda seguir beneficiando a los ciudadanos con un poder adquisitivo medio o bajo y, por otro lado, que las sociedades que alquilan estas viviendas y se benefician de este régimen fiscal especial en el Impuesto de Sociedades, ejerzan esta actividad económica de forma estable.

ENMIENDA NÚM. 154

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo cuarto

De supresión.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 108

MOTIVACIÓN

La modificación del régimen jurídico tributario que se pretende introducir con la reforma supone un esquema piramidal que no se corresponde con nuestro sistema tributario y que puede provocar una desimposición efectiva. No solo no ingresa la Hacienda española sino que recaen sobre ella los beneficios a no residentes.

ENMIENDA NÚM. 155

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado uno del artículo quinto

De modificación.

Se modifica el apartado uno del artículo quinto, quedando como sigue:

«Artículo 40. Sujeción.

Las entidades no residentes que sean propietarias o posean en España, por cualquier título, bienes inmuebles o derechos reales de goce o disfrute sobre estos, estarán sujetas al impuesto mediante un gravamen especial.»

MOTIVACIÓN

La redacción del proyecto restringe la sujeción al gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes exclusivamente a aquellas que tengan su residencia en un país que tenga consideración de paraíso fiscal. Es preferible modificar el artículo 41 de la ley 5/2004 y excluir de la posible exención del gravamen especial a las entidades que tengan su residencia en un paraíso fiscal para poder preservar la naturaleza del gravamen, esto es, penalizar la titularidad de inmuebles no productivos, lo cual es más acorde a la finalidad de dinamización del mercado de alquiler de vivienda que supuestamente se pretende con el proyecto.

ENMIENDA NÚM. 156

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al apartado tres del artículo quinto

De modificación.

Se sustituye el apartado tres del artículo quinto del proyecto de ley por el siguiente:

«Tres. Se modifica el apartado c del artículo 42, que queda redactado como sigue:

“c) Las entidades que, no estando domiciliadas en paraísos fiscales, desarrollen en España, de modo continuado o habitual, explotaciones económicas diferenciables de la simple tenencia o arrendamiento del inmueble, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 109

MOTIVACIÓN

La redacción del proyecto restringe la sujeción al gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes exclusivamente a aquellas que tengan su residencia en un país que tenga consideración de paraíso fiscal. Es preferible modificar el artículo 41 de la ley 5/2004 y excluir de la posible exención del gravamen especial a las entidades que tengan su residencia en un paraíso fiscal para poder preservar la naturaleza del gravamen, esto es, penalizar la titularidad de inmuebles no productivos, lo cual es más acorde a la finalidad de dinamización del mercado de alquiler de vivienda que supuestamente se pretende con el proyecto.

ENMIENDA NÚM. 157

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo nuevo

De adición.

Se añade un nuevo artículo, con el siguiente contenido:

«Artículo sexto. Modificación del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Se introducen las siguientes modificaciones en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

Uno. Se modifica el epígrafe b) del apartado 1 del artículo 10, que queda redactado de la siguiente forma:

“b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por 100 de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de transformación urbanística, debiendo destinarse al menos la mitad de la citada reserva a vivienda de protección pública en régimen de alquiler o con derecho de superficie.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.”

Dos. Se modifica el primer párrafo de la letra a) del apartado 1 del artículo 16, que queda redactado de la siguiente forma:

“Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, incorporándose, en todo caso, una reserva para alojamientos públicos con destino a colectivos sociales necesitados, en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 110

Tres. Se modifica el segundo párrafo de la letra b) del apartado 1 del artículo 16, que queda redactado de la siguiente forma:

“En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación, pudiendo materializarse este deber con destino a vivienda en alquiler o régimen de superficie mediante la entrega de superficie construida de valor equivalente a la edificabilidad atribuida, constituyéndose en régimen de complejo inmobiliario.”»

MOTIVACIÓN

Promoción de la vivienda protegida en régimen de alquiler o con derecho de superficie, destinando un porcentaje de la reserva de suelo a vivienda protegida en régimen de alquiler o con derecho de superficie, así como facilitar que la Administración pueda disponer de viviendas destinadas a alojamiento temporal para los colectivos más necesitados.

Así mismo, Se trata de facilitar la disposición pública inmediata de viviendas ya construidas para el alquiler, regulándose la posibilidad del cumplimiento del deber mediante la cesión «en especie» y aprovechando, para ello, la trascendental regulación de los complejos inmobiliarios recogida en la Ley de Suelo (artículo 17.4 de su Texto Refundido).

ENMIENDA NÚM. 158

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con el siguiente contenido:

«Disposición adicional (nueva). Creación de la Sociedad de Gestión y Promoción Pública para la Vivienda Protegida en Alquiler.

El Gobierno, en el ámbito de sus competencias y en el plazo de tres meses, dispondrá las medidas atinentes a la reordenación de los servicios técnicos y objetivos de las sociedades públicas SEPES y SEPI y a la disposición de los recursos económicos necesarios del ICO, con la finalidad de la creación de una Sociedad de Gestión y Promoción de Viviendas Protegidas en Alquiler adscrita al Ministerio de Fomento, con el objetivo de desarrollar las políticas públicas de vivienda protegida en alquiler a determinar en el próximo Plan Estatal de Vivienda 2013-2015.»

MOTIVACIÓN

Se trata de crear un organismo ejecutivo público, cuya constitución no suponga gastos adicionales (aprovechando los recursos personales y funcionariales ya existentes) que permita garantizar una eficacia razonable de las políticas de vivienda en alquiler que se pretenden poner en marcha por la Administración.

Asimismo, la financiación a través del ICO se entiende más que razonable, teniendo en cuenta su positiva tradición en objetivos análogos y considerando que los recursos aplicables se conforman como una inversión y no como un gasto, al ser recuperables a través de las rentas o cánones que abonarían los usuarios.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 111

ENMIENDA NÚM. 159

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición transitoria única

De modificación.

Se modifica la disposición transitoria única del proyecto de ley, quedando como sigue:

«Disposición transitoria primera. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

El régimen jurídico establecido en esta Ley en relación con los contratos de arrendamiento no resultará de aplicación a los contratos que ya se hubieran celebrado con anterioridad a su entrada en vigor hasta su completa extinción. No obstante lo anterior, será posible la adaptación voluntaria de los arrendamientos preexistentes al nuevo régimen legal cuando así lo acuerden las partes.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 160

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición transitoria

De adición.

Se añade una nueva disposición transitoria, con el siguiente contenido:

«Disposición transitoria (nueva). Procesos en trámite.

A los procesos que estuvieran en trámite a la entrada en vigor de la presente ley no serán de aplicación las modificaciones introducidas en el artículo segundo. Estos procesos se sustanciarán, hasta que recaiga sentencia, conforme a la legislación procesal anterior.»

MOTIVACIÓN

Es necesario establecer un régimen transitorio a los procesos de desahucio iniciados antes de la entrada en vigor de la ley.

ENMIENDA NÚM. 161

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición transitoria única

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 112

Se modifica la disposición derogatoria única, quedando como sigue:

«Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogados la letra c) del apartado 1 del artículo 2; los artículos 3 y 4; el apartado 1 del artículo 5; el artículo 6 y 7; el apartado 1 del artículo 8 y los artículos 9, 10, 11, 12 y 13 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en la redacción dada por la disposición final octava de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.»

MOTIVACIÓN

Al coincidir el régimen vigente con la modificación que pretende introducir el proyecto de ley en su artículo cuarto a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, como consecuencia de las enmiendas aprobadas durante la tramitación de la Ley 16/2012, debe volverse al régimen anterior para que adquieran su sentido la enmienda propuesta en este proyecto.

ENMIENDA NÚM. 162

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición final

De adición.

Se añade una nueva disposición final con el siguiente contenido:

«Disposición final (nueva). Renta básica de emancipación.

El Gobierno, en el plazo de un mes, y con el objeto de favorecer la emancipación de los jóvenes, su acceso a la vivienda, y su pleno desarrollo personal, llevará a cabo las reformas necesarias que permitan el reconocimiento a nuevos beneficiarios del derecho a la renta básica de emancipación en las mismas condiciones de quienes lo disfrutaban actualmente. Con este fin el Gobierno restablecerá el reconocimiento del derecho, en los términos y condiciones establecidos por el derogado Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.»

MOTIVACIÓN

Restablecer la renta básica de emancipación para favorecer la emancipación de los jóvenes y su acceso a la vivienda en alquiler.

ENMIENDA NÚM. 163

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición final

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 113

Se añade una nueva disposición final con el siguiente contenido:

«Disposición final (nueva). Medidas de impulso a la vivienda en alquiler en el próximo Plan Estatal de Vivienda 2013-2015.

El Gobierno, en el próximo Plan Estatal de Vivienda 2013-2015, contemplará entre sus ejes básicos los programas de impulso y fomento del alquiler, singularmente los destinados a ayudar a los inquilinos con menores ingresos familiares y a aquellos que hayan perdido su vivienda como consecuencia de una situación de insolvencia sobrevenida. También se impulsará la incorporación al mercado de vivienda en régimen de alquiler la procedente del stock de vivienda nueva sin vender, de la rehabilitación de inmuebles desocupados o de la vivienda desocupada.»

MOTIVACIÓN

Fomentar el mercado de vivienda en régimen de alquiler, utilizando como herramienta el próximo Plan de vivienda.

ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

Exposición de motivos

- Enmienda núm. 44, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al apartado II.
- Enmienda núm. 82, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al apartado II.
- Enmienda núm. 83, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al apartado II.
- Enmienda núm. 127, del Grupo Parlamentario Socialista al apartado II.
- Enmienda núm. 45, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al apartado III.
- Enmienda núm. 110, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al apartado III.
- Enmienda núm. 111, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, a los apartados IV, V y VI.
- Enmienda núm. 128, del Grupo Parlamentario Socialista al apartado V.
- Enmienda núm. 129, del Grupo Parlamentario Socialista al apartado VI.
- Enmienda núm. 130, del Grupo Parlamentario Socialista al apartado nuevo.

Artículo primero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

- Enmienda núm. 48, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

Uno. Artículo 4

- Enmienda núm. 84, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 131, del Grupo Parlamentario Socialista.
- Enmienda núm. 4, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural, al apartado 2.
- Enmienda núm. 35, de la Sra. Pérez Fernández (Grupo Parlamentario Mixto), a los apartado 2 y 3.
- Enmienda núm. 5, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural, al apartado 5.

Dos. Letra e) (nueva) del artículo 5

- Enmienda núm. 85, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 132, del Grupo Parlamentario Socialista.

Tres. Artículo 7

- Enmienda núm. 46, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 86, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 133, del Grupo Parlamentario Socialista.
- Enmienda núm. 6, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural, al apartado 2.
- Enmienda núm. 36, de la Sra. Pérez Fernández (Grupo Parlamentario Mixto), al apartado 2.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 114

Cuatro. Artículo 9

- Enmienda núm. 7, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 30, del Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia.
- Enmienda núm. 47, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 37, de la Sra. Pérez Fernández (Grupo Parlamentario Mixto), al apartado 1.
- Enmienda núm. 134, del Grupo Parlamentario Socialista, al apartado 1.
- Enmienda núm. 112, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al apartado 3.
- Enmienda núm. 135, del Grupo Parlamentario Socialista, al apartado 3.
- Enmienda núm. 136, del Grupo Parlamentario Socialista, al apartado 3.
- Enmienda núm. 87, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al apartado 4.
- Enmienda núm. 137, del Grupo Parlamentario Socialista, al apartado 4.

Cinco. Artículo 10

- Enmienda núm. 8, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 38, de la Sra. Pérez Fernández (Grupo Parlamentario Mixto).
- Enmienda núm. 49, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 88, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 138, del Grupo Parlamentario Socialista.

Seis. Artículo 11

- Enmienda núm. 89, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 139, del Grupo Parlamentario Socialista.

Siete. Artículo 13

- Enmienda núm. 9, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 50, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 90, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 140, del Grupo Parlamentario Socialista.
- Enmienda núm. 39, de la Sra. Pérez Fernández (Grupo Parlamentario Mixto), al apartado 1.

Ocho. Artículo 14

- Enmienda núm. 10, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 51, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 91, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 141, del Grupo Parlamentario Socialista.
- Enmienda núm. 40, de la Sra. Pérez Fernández (Grupo Parlamentario Mixto), al apartado 1.

Nueve. Artículo 15

- Enmienda núm. 52, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 92, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 11, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural, al apartado 1.

Diez. Apartado 4 del artículo 16

- Enmienda núm. 41, de la Sra. Pérez Fernández (Grupo Parlamentario Mixto).
- Enmienda núm. 142, del Grupo Parlamentario Socialista.

Once. Párrafo nuevo del artículo 17

- Sin enmiendas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 115

Doce. Artículo 18

- Enmienda núm. 31, del Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia.
- Enmienda núm. 53, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 93, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 143, del Grupo Parlamentario Socialista.
- Enmienda núm. 12, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural, al apartado 1.
- Enmienda núm. 42, de la Sra. Pérez Fernández (Grupo Parlamentario Mixto), al apartado 1.
- Enmienda núm. 13, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural, al apartado 2.

Trece. Apartado 1 del artículo 19

- Enmienda núm. 144, del Grupo Parlamentario Socialista.

Catorce. Apartado 2 del artículo 20

- Enmienda núm. 145, del Grupo Parlamentario Socialista.

Quince. Apartado 8 del artículo 25

- Enmienda núm. 15, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 113, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.
- Enmienda núm. 146, del Grupo Parlamentario Socialista.
- Enmienda núm. 32, del Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia, al apartado 5, no contemplado en la reforma.

Dieciséis. Apartado 4 del artículo 27

- Enmienda núm. 54, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 94, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 16, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural, a la letra a) del apartado 2 no contemplado en la reforma.

Diecisiete. Artículo 35

- Sin enmiendas.

Dieciocho. Apartados 2 y 3 del artículo 36

- Enmienda núm. 19, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 33, del Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia.
- Enmienda núm. 55, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 95, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 147, del Grupo Parlamentario Socialista.
- Enmienda núm. 55, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), a los apartados 4 y 5, no contemplados en la reforma.

Apartados nuevos. Modificación de preceptos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no incluidos en la presente reforma

- Enmienda núm. 60, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 56, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al artículo 23.
- Enmienda núm. 14, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural, al artículo 24.
- Enmienda núm. 57, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al artículo 24.
- Enmienda núm. 96, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al artículo 24.
- Enmienda núm. 114, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al artículo 24.
- Enmienda núm. 148, del Grupo Parlamentario Socialista, al artículo 24.
- Enmienda núm. 17, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural, al artículo 27 apartado nuevo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 116

- Enmienda núm. 18, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural, al artículo 30 bis nuevo.
- Enmienda núm. 58, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al artículo 30 bis nuevo.
- Enmienda núm. 149, del Grupo Parlamentario Socialista, al artículo 30 bis nuevo.
- Enmienda núm. 59, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al artículo 32.

Artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

Uno. Apartado 2 del artículo 220

- Enmienda núm. 115, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

Dos. Apartados 3 y 4 del artículo 440

- Enmienda núm. 21, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 63, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 98, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 43, de la Sra. Pérez Fernández (Grupo Parlamentario Mixto), al apartado 3.
- Enmienda núm. 116, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al apartado 3.

Tres. Apartado 3 del artículo 549

- Enmienda núm. 67, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 150, del Grupo Parlamentario Socialista.
- Enmienda núm. 152, del Grupo Parlamentario Socialista.

Cuatro. Apartado 1 del artículo 703

- Enmienda núm. 117, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.
- Enmienda núm. 151, del Grupo Parlamentario Socialista.

Apartados nuevos. Modificación de preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, no incluidos en la presente reforma

- Enmienda núm. 68, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 20, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural, al apartado 4 del artículo 22.
- Enmienda núm. 61, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al apartado 4 del artículo 22.
- Enmienda núm. 97, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al apartado 4 del artículo 22.
- Enmienda núm. 62, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al artículo 164.
- Enmienda núm. 64, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al apartado 1 del artículo 458.
- Enmienda núm. 99, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al apartado 1 del artículo 458.
- Enmienda núm. 65, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al apartado 3 del artículo 497.
- Enmienda núm. 66, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al artículo 548.

Artículo tercero. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto Sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo

- Enmienda núm. 22, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 69, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 100, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 118, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.
- Enmienda núm. 153, del Grupo Parlamentario Socialista.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Apartados nuevos. Modificación de preceptos del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, no incluidos en la presente reforma

- Enmienda núm. 70, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al artículo 54.
- Enmienda núm. 71, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), a la disposición transitoria trigésimo sexta.

Artículo cuarto. Modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario

- Enmienda núm. 119, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.
- Enmienda núm. 154, del Grupo Parlamentario Socialista.

Uno. Letra c) del apartado 1 del artículo 2

- Enmienda núm. 23, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural, al artículo 2.

Dos. Artículo 3

- Enmienda núm. 72, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 24, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural, al apartado 1

Tres. Artículo 4

- Enmienda núm. 25, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural.

Cuatro. Apartado 1 del artículo 5

- Sin enmiendas.

Cinco. Artículo 6

- Sin enmiendas.

Seis. Apartado 1 del artículo 8

- Sin enmiendas.

Siete. Artículo 9

- Sin enmiendas.

Ocho. Artículo 10

- Sin enmiendas.

Nueve. Artículo 11

- Sin enmiendas.

Diez. Artículo 12

- Sin enmiendas.

Once. Artículo 13

- Sin enmiendas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 118

Artículo quinto. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo

- Enmienda núm. 26, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 120, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

Uno. Artículo 40

- Enmienda núm. 155, del Grupo Parlamentario Socialista.

Dos. Artículo 41

- Sin enmiendas.

Tres. Artículo 42

- Enmienda núm. 156, del Grupo Parlamentario Socialista.

Cuatro. Al título del artículo 45

- Sin enmiendas.

Cinco. Apartado 3 del artículo 45

- Sin enmiendas.

Artículos nuevos

- Enmienda núm. 121, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.
- Enmienda núm. 101, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al apartado 1 del artículo 36 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Enmienda núm. 102, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al artículo 91 del Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Enmienda núm. 157, del Grupo Parlamentario Socialista, al texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Disposición adicional primera

- Enmienda núm. 73, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 122, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

Disposición adicional segunda

- Enmienda núm. 34, del Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia.
- Enmienda núm. 74, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 75, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 123, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

Disposiciones adicionales nuevas

- Enmienda núm. 27, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 28, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 76, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 77, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 78, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 79, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 80, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 103, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 104, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 105, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 21-2

12 de febrero de 2013

Pág. 119

- Enmienda núm. 106, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 107, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 124, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.
- Enmienda núm. 158, del Grupo Parlamentario Socialista.

Disposición transitoria única

- Enmienda núm. 81, del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).
- Enmienda núm. 108, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 159, del Grupo Parlamentario Socialista.

Disposición transitoria nueva

- Enmienda núm. 109, del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 160, del Grupo Parlamentario Socialista.

Disposición derogatoria única

- Enmienda núm. 125, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.
- Enmienda núm. 161, del Grupo Parlamentario Socialista.

Disposición final primera

- Enmienda núm. 126, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

Disposición final segunda

- Sin enmiendas.

Disposición final tercera

- Sin enmiendas.

Disposiciones finales nuevas

- Enmienda núm. 29, del Grupo Parlamentario IU, ICV-EUíA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 162, del Grupo Parlamentario Socialista.
- Enmienda núm. 163, del Grupo Parlamentario Socialista.

cve: BOCG-10-A-21-2