

## **ENMIENDAS ACEPTADAS E INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS**

*Alicia Agüero Ortiz*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

El pasado día 27 de febrero de 2013 la Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados aprobó el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, éste ha sido ya remitido al Senado en continuación de su trámite legislativo. El texto aprobado incorpora doce de las dieciséis enmiendas presentadas por el GP Popular, siete enmiendas propuestas por La Izquierda Plural, GP Catalán y el GP Vasco, así como siete enmiendas transaccionales. Sin embargo, las enmiendas aceptadas no conllevan alteraciones sustanciales de su contenido, como procedemos a analizar.

### **Enmiendas aceptadas:**

1. Enmienda con texto coincidente de La Izquierda Plural, GP Catalán y el GP Vasco: modificación del art. 15.1 LAU relativo a los casos en que el cónyuge del arrendador podrá continuar en el uso de la vivienda que le haya sido atribuida tras el divorcio, separación judicial o nulidad matrimonial. Se acepta incluir la expresión “de acuerdo con la legislación civil que resulte de aplicación” eliminando la referencia unívoca al Código Civil.
2. Enmienda GP Catalán: modificación del art. 23.1 LAU haciendo explícita la prohibición al arrendatario de realizar obras que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la vivienda.
3. Enmienda GP Catalán: modificación del art. 164.IV LEC, en relación a la comunicación edictal en procesos de desahucio de fincas urbanas o rústicas, se introduce la mención al “requerimiento”, de forma que se permita realizar el requerimiento por edictos, y no sólo la citación judicial, evitando que en caso de requerimiento negativo se dé por efectuada la citación, lo que implicaría que la terminación del proceso hubiera de darse por medio de sentencia y no por decreto del Secretario Judicial.

4. Enmienda de GP Catalán y GP Vasco de idéntico tenor: alteración de la redacción de la disposición transitoria única, cuyo sentido continúa siendo idéntico, a saber, que los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley no estarán sujetos a ella salvo acuerdo expreso de las partes.

#### **Enmiendas transaccionales:**

1. Enmienda Izquierda Plural, GP Vasco y GP Socialista: Estos Grupos proponen mantener la redacción del art. 4.2 LAU quedando intacto el régimen aplicable a los arrendamientos de viviendas, esto es, Título II de la LAU, en su defecto la voluntad de las partes y supletoriamente el CC. Sin embargo, se nos presenta como enmienda transaccional la redacción que contempla que el alquiler de vivienda se regirá por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por las partes, en el marco del Título II LAU, y supletoriamente, por el CC.
2. Enmienda Izquierda Plural, GP Catalán, GP Vasco y GP Socialista: se extiende el ámbito de aplicación del art. 24 LAU referente a la realización de obras en caso de arrendatarios discapacitados, permitiendo la realización de obras cuando la causa sea la tenencia de una edad superior a setenta años, e inserta la prohibición de obras que afecten a elementos o servicios comunes del edificio o provoquen disminución en su estabilidad o seguridad. Por el contrario, no se acepta la extensión a los subarrendatarios que contemplaban las enmiendas de los Grupos Parlamentarios.
3. Enmienda GP Catalán, GP Vasco: en relación al art. 22.4 LEC que prevé la terminación del procedimiento de desahucio por decreto del Secretario Judicial si el arrendatario pagara lo debido al arrendador antes de la celebración de la vista, se suprime la mención a la celebración de la vista, remitiendo exclusivamente a los términos previstos en el art. 440.3 LEC, en coherencia con la modificación operada en dicho artículo. Si bien las enmiendas originales proponían la sustitución de la terminación por decreto del Secretario Judicial por la terminación por auto del Juez.
4. Enmienda GP Catalán, GP Socialista: Inclusión en el art. 549.3 LEC de los “decretos que pongan fin al desahucio”<sup>1</sup> si no hubiera oposición, siendo suficiente la solicitud de ejecución en la demanda de desahucio para la ejecución de “dichas resoluciones”. A su vez, se sustituye la fijación de la fecha del lanzamiento al ordenar la citación del demandado, por la fijación hecha al ordenar la realización del requerimiento al demandado. Todo ello, de conformidad con la previsión de terminación del procedimiento por decreto.

---

<sup>1</sup> Además de las categorías ya previstas en el artículo: “la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo”.

5. Enmienda GP Catalán y GP Popular: en relación a la disposición adicional primera, que permite al Ministerio de Fomento articular mecanismos de colaboración para obtener información sobre contratos de arrendamiento, se proponía que esta información se extrajera del índice único informatizado del Consejo General del Notariado. No obstante, el texto finalmente adoptado establece la posibilidad de obtener información no sólo de los contratos de arrendamiento, sino también de la localización de las viviendas, a través de los Registradores de la Propiedad, de los registros administrativos de contratos de arrendamientos o depósitos de fianzas de las CC.AA., y del Consejo General del Notariado.
6. Enmienda GP Catalán, GP Unión Progreso y Democracia: se establece un mandato al Gobierno, en la disposición adicional primera bis, de adaptación en plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la Ley, de la regulación sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos. No se acepta, a pesar de ello, la reducción del 50 % de los honorarios notariales y registrales propuestos por UPyD.
7. Enmienda GP Socialista: propone la introducción de una disposición transitoria nueva que impida la aplicación de esta Ley a aquellos procesos que ya estuvieran en trámite, hasta que recaiga sentencia o decreto.