



A LA MESA DEL CONGRESO

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR, el Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu, el Grupo Parlamentario Republicano, del Grupo Parlamentario Mixto las formaciones Podemos y Bloque Nacionalista Galego presenta la siguiente **Proposición de Ley** relativa a la **regulación de los contratos de alquiler de vivienda por temporada y alquiler de habitaciones.**

Palacio del Congreso
Madrid, a 27 de junio de 2024

Portavoz GP Plurinacional SUMAR

Diputado GP Plurinacional SUMAR

Portavoz GP EH Bildu

Diputado GP EH Bildu

Portavoz GP Republicano

Diputado GP Republicano

GP Mixto Podemos

GP Mixto Bloque Nacionalista Galego

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La realización de contratos de temporada y los alquileres de habitaciones se ha convertido a la práctica en una figura clave, **utilizada por miles de arrendadores, para esquivar algunos de los preceptos más garantistas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** y la regulación de los alquileres.

Mientras que la LAU obliga al arrendador a realizar contratos de 5 ó 7 años, durante los cuales el precio del alquiler no puede aumentar más allá de la inflación, con el **uso fraudulento** de los contratos de temporada se posibilita la expulsión del inquilino y la subida el precio del alquiler año a año. De este modo, se ha convertido en un modelo de negocio al alza, el cual choca drásticamente con el ejercicio del derecho a la vivienda recogido en nuestra Constitución, y **los incentivos para realizar este tipo de contrato han devenido mayores con la entrada en vigor de la regulación de alquileres, en aquellos territorios en los que esta se aplica, pero también en los que no se aplica. La mera existencia de la posibilidad de la regulación ha generado que el mercado busque los subterfugios de estos. En el caso de los territorios con la aplicación de las zonas tensionadas, el arrendador** puede elegir entre realizar contratos largos a precio regulado o realizar contratos cortos sin ningún tope de precios, sin que ello tenga ninguna repercusión.

Se trata de contratos que pueden provocar **inestabilidad residencial, incertidumbre, desprotección y angustia a las personas arrendatarias**, generando además en el mercado una situación de **escasez ficticia**: si siempre hay un gran número de inquilinos que a menudo se encuentran a punto de tener que dejar su casa se forma un banco de buscadores perpetuos, aumentando así la competencia entre ellos, entrando, pues en una situación de perversión sistémica.

Los pisos quedan bloqueados bajo unas lógicas de revalorización que hacen que no se pueda vivir de forma estable, sino debiendo circular constantemente. El resultado previsible es que la **oferta en el mercado residencial se desplome**: por la **fuga hacia contratos de temporada, no por regular el alquiler**.

El elevado precio que impone el mercado al alquiler de vivienda habitual empuja a muchas personas de distintas edades y situaciones a que la única forma de acceder a una vivienda sea mediante el arrendamiento de una habitación. Supone una degradación del derecho a la vivienda altamente relacionado con la estabilidad en la tenencia y el desarrollo de un espacio de intimidad donde desenvolver el aspecto más privado de la vida.

Desde los Sindicatos de Inquilinos entre otros, siempre se ha denunciado la desprotección que genera este tipo de contrato. Para contribuir a un giro que permita contemplar la vivienda como un derecho, es necesario modificar la Ley de

Arrendamientos Urbanos. De manera que se le reconozcan los derechos de dicha normativa al “inquilino temporal”. De esta forma, **no se elimina la figura, pero tendería a perder su atractivo para su uso especulativo**. De igual manera, permite recuperar la certidumbre en la estancia en la vivienda tan necesaria en la seguridad jurídica de los arrendatarios para su relación con los derechos básicos como empadronamiento, asignación de centro de salud, escolarización o incluso, una dirección a efectos de notificaciones de manera permanente.

Con esta Proposición de Ley se propone la modificación de varios artículos, principalmente el 2 y 3, que no han sido modificados desde la entrada en vigor de la LAU, en 1995. La introducción de estos contratos en el título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aportando así simplicidad normativa y seguridad jurídica.

Por otra parte, se crea la obligación por parte del arrendador de justificar la necesidad de temporalidad y, por tanto, de probarla en unos términos equivalentes a la legislación laboral. Se introduce una presunción general a favor de los contratos de vivienda habitual.

Proposición de Ley

Se modifica el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y se añade un nuevo apartado 3, que queda como sigue:

Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda habitual del arrendatario, *incluido el arrendamiento de una habitación o estancia de la vivienda.*

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

3. Asimismo, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas destinados a la vivienda por motivos temporales, tales como actividades profesionales, estudios, atención o asistencia médica u otros análogos; así como aquellos celebrados por temporada, con finalidades recreativas, culturales o artísticas u otras análogas.

Para que se entienda que concurre causa justificada de temporalidad será necesario que se especifiquen con precisión en el contrato la causa habilitante de la temporalidad, las circunstancias concretas que la justifican y su conexión con la duración prevista. En caso de no quedar debidamente acreditadas, se presumirá que dicho contrato es de vivienda habitual.

El deber de comprobar si se dan dichas circunstancias recae sobre el arrendador, quien deberá requerir previamente la información a la parte arrendataria y hacerlo constar expresamente en el contrato. Se entenderá que no concurren dichas circunstancias, si el arrendador no las requiere, en cuyo caso, se presumirá un contrato de arrendamiento de vivienda habitual.

Se modifica el artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

(...)

2. En especial, tendrán esta consideración los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, asistencial, o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

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

Artículo 4. Régimen aplicable.

(...)

*2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda **previstos en el artículo 2** se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinadas por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.*

Se modifica el artículo 8 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue

Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo.

*1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador. **Si el contrato fuera temporal, el consentimiento escrito del arrendador podrá sustituirse por una mera comunicación, manteniendo el nuevo titular las mismas condiciones del contrato.***

*2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador. **Si el contrato fuera temporal, el consentimiento escrito del arrendador podrá sustituirse por una mera comunicación.***

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo

pactado entre las partes. El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

Se añade un nuevo artículo 9 bis a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el que se propone el siguiente texto:

Artículo 9 bis. Plazo en los arrendamientos temporales

1. Lo previsto en el artículo anterior no será de aplicación cuando el contrato sea considerado temporal, en cuyo caso la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, no pudiendo exceder de seis meses, en atención a las causas que lo motiven. En caso de que el contrato se hubiera concertado por una duración inferior a la máxima legal establecida y llegada la finalización de esta siguiera existiendo el motivo que causó la temporalidad, este podrá prorrogarse mediante acuerdo expreso de las partes, sin superar nunca la duración máxima de seis meses.

2. No obstante lo anterior, siempre que su duración exceda de seis meses o se encadenen más de dos contratos consecutivos, el primero se entenderá celebrado como un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, y le serán de aplicación todos los preceptos previstos para dichos contratos, incluido el plazo mínimo y las prórrogas previstas en los artículos 9 y 10.

Se modifica el artículo 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y se añade un nuevo apartado 2, que queda como sigue:

Artículo 11. Desistimiento del contrato.

1. El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. 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 del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

2. En los contratos temporales, el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos un mes desde su formalización, comunicándolo al arrendador con diez días de antelación, sin que en ningún caso dé derecho a indemnización.

Se añade un nuevo artículo 21 bis a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el que se propone el siguiente texto:

Artículo 21 bis Conservación de la vivienda temporal.

Corresponderá en todo caso, al arrendador la obligación de conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, así como las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. El arrendatario deberá ponerlo en conocimiento del arrendador en el más breve plazo desde su detección o conocimiento, quien vendrá obligado a responder en el plazo máximo de 5 días hábiles, transcurridos los cuales, sin respuesta, se entenderá que el arrendatario podrá hacer las reparaciones necesarias, exigiendo de inmediato su importe al arrendador, o en su defecto previa justificación al arrendador, descontando su importe del precio de la renta del arrendamiento del mes siguiente.

Se modifica el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue

Artículo 36. Fianza.

(...)

*5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico. En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta. **En el caso de los arrendamientos temporales el valor de esta garantía no podrá exceder de la mitad de una mensualidad de la renta.***

Disposición final. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.

ANTECEDENTES

- Constitución española.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
-
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.