

Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

PARLAMENT DE LES ILLES BALEARS

4144

Informació sobre la tramitació al Parlament de les Illes Balears (participaciociudadana@parlamentib.es) de la Proposició de llei de modificació de la Llei 29/1994, de 24 de setembre, d'arrendaments urbans (RGE núm. 7380/21)

Atès que el Ple del Parlament de les Illes Balears, en sessió de dia 10 de maig de 2022, prengué en consideració la Proposició de llei de modificació de la Llei 29/1994, de 24 de setembre, d'arrendaments urbans (RGE núm. 7380/21), per tal de fer efectiu l'article 139.6 del Reglament del Parlament es publica la proposició de llei esmentada, el text de la qual es transcriu a continuació.

Palma, 20 de maig de 2022

El president del Parlament de les Illes Balears
Vicenç Thomas i Mulet

PROPOSICIÓ DE LLEI DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 29/1994, DE 24 DE SETEMBRE, D'ARRENDAMENTS URBANS

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

La Declaració universal dels drets humans de 10 de desembre de 1948 declara, en el seu article 25.1, que tota persona té dret, per a si mateixa i la seva família, a un nivell de vida adequat que li asseguri la salut i el benestar, i, en especial, l'alimentació, el vestit, l'habitatge, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris; també el Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals (PIDESC) en el seu article onzè, a tenir un habitatge adequat. En el mateix sentit, la Carta dels drets fonamentals de la Unió Europea fa referència en el seu article 34 a la qüestió de l'habitatge: la Unió reconeix i respecta el dret a una ajuda social i a una ajuda d'habitatge per garantir una existència digna.

Aquest dret queda recollit a l'article 47 de la Constitució Espanyola de 1978, en el qual s'estableix que tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat i que, a més, els poders públics han de promoure les condicions necessàries, establir les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret i regular la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació.

L'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears (Llei Orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears) recull el dret a l'habitatge en el seu article 12.3. A més, l'article 22 del text estatutari conté el manament als poders públics en el sentit que aquests han de garantir el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears.

Pel que fa a l'àmbit competencial, l'Estatut d'Autonomia estableix la competència exclusiva en matèria d'habitatge a l'article 30.3. En l'exercici d'aquesta competència, el Parlament de les Illes Balears va aprovar l'any 2018 la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, que establia el marc normatiu per regular les polítiques públiques en matèria d'habitatge. Val a dir que, tot i que aquesta llei estableix mesures valentes en defensa del dret de l'habitatge, el seu desenvolupament reglamentari encara no ha estat completat. Entre altres coses, encara no ha estat aprovat el reglament necessari per regular el funcionament, el procediment d'inscripció, rectificació i cancel·lació del Registre de fiances de contractes d'arrendament de finques urbanes de les Illes Balears, tal com recull l'article 58 de l'esmentada llei.

Més recentment, el Parlament de les Illes Balears ha validat el Decret llei 3/2020, de mesures urgents en matèria d'habitatge del Govern de les Illes Balears. Aquesta nova norma conté mesures per facilitar la promoció, la construcció, la implantació o l'ús d'habitatges de titularitat pública amb l'objectiu de contribuir a fer efectiu el dret d'habitatge.

El preu del lloguer d'habitatges s'ha disparat durant els darrers anys a l'Estat espanyol. Les Illes Balears no són una excepció a aquesta tendència, sinó que més aviat són un dels territoris que pateix més agudament aquesta problemàtica. Segons el darrer *Bulletí periòdic de l'Observatori d'Habitatge i Sòl del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana*, els preus del lloguer d'habitatges van experimentar a l'Estat espanyol un increment del 50,00% entre el primer trimestre de 2015 i el primer trimestre de 2021. Pel que fa en concret a les Illes



Balears, aquestes continuen sent la segona comunitat autònoma de l'Estat amb una mitjana de preus de lloguer més elevada, i Palma és la quarta capital de província amb lloguers més cars.

De fet, la crisi provocada per la pandèmia de la COVID-19 fa encara més urgent la necessitat d'adoptar mesures per fer efectiu el dret d'habitatge, atès que aquesta situació ha deixat molts ciutadans de les Illes Balears, i d'arreu de l'Estat, en una situació de vulnerabilitat econòmica i social molt dura que els dificulta aquest dret.

Per tots aquests motius es fa necessari que les administracions competents en matèria d'habitatge puguin introduir instruments normatius per controlar les rendes dels lloguers d'habitatge, com ara règims de contenció o moderació de les rendes de lloguer d'habitatges.

En aquest sentit, emperò, cal destacar que es produeix una paradoxa, atès que si bé moltes comunitats autònomes tenen la competència exclusiva en matèria d'habitatge, com és el cas de les Illes Balears, d'acord amb l'article 30.3 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, no queda clar que aquestes mateixes comunitats autònomes puguin establir règims de contenció o moderació de les rendes de lloguer d'habitatges per la limitació que imposa el marc legal estatal, ja que l'article 149.1.8 de la Constitució Espanyola reserva a l'Estat la competència sobre les bases de les obligacions contractuals. Aquesta competència sobre les bases de les obligacions contractuals queda recollida a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, que, en el seu article 17, apartat 1, estableix que les rendes de lloguer d'habitatges han de ser fixades lliurement entre les parts del contracte d'arrendament. Aquesta disposició de la legislació estatal ha estat utilitzada per argumentar en contra de la possibilitat que les comunitats autònomes puguin establir règims de contenció o moderació de les rendes de lloguer d'habitatges. De fet, aquesta és la raó que dona el Consell de Garanties Estatutàries de Catalunya en el seu Dictamen 7/2020, de 5 d'agost, sobre la Proposició de llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, per argumentar que l'esmentada iniciativa legal no té empara constitucional.

En conseqüència, es fa necessari modificar l'article 17 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, per tal de possibilitar que les comunitats autònomes competents en matèria d'habitatge puguin establir règims de contenció o moderació de les rendes de lloguer d'habitatges.

Aquesta necessitat, de fet, va quedar palesa a la I Cimera Illes Balears-Comunitat Valenciana, celebrada a Palma els passats 5 i 6 de juliol. De fet, un dels acords que es van prendre en l'esmentada cimera va ser, literalment, el següent:

“El Govern de les Illes Balears i la Generalitat Valenciana defensaran de forma conjunta davant l'Estat la inclusió dins la llei estatal d'habitatge de mecanismes legals pels quals les comunitats autònomes puguin controlar els preus en els mercats tensionats, així com el fet d'establir mecanismes de cooperació per garantir la funció social de l'habitatge davant els usos especulatiu”.

II

Aquesta proposició de llei es formula a l'empara de l'article 87.2 de la Constitució Espanyola, que estableix que les assemblees de les comunitats autònomes podran “trametre a la Mesa del Congrés una proposició de llei”. Aquesta competència també queda recollida a l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, concretament a l'apartat segon de l'article 50, que regula les funcions del Parlament de les Illes Balears.

III

Aquesta llei consta d'un article únic que modifica l'article 17 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. El primer apartat de l'article únic, doncs, modifica el primer apartat de l'article 17 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, amb l'objectiu de deixar clar que la renda en els contractes d'arrendaments d'immobles urbans l'estipularan les parts sense perjudici dels règims de contenció o moderació de rendes de lloguer d'habitatges que puguin aprovar les comunitats autònomes.

Per altra banda, el segon apartat de l'article únic dona cobertura legal al fet que les comunitats autònomes en els seus respectius àmbits territorials puguin establir els esmentats règims de contenció o moderació de rendes de lloguer. Aquests règims de contenció o moderació s'hauran de circumscriure en aquelles zones amb un mercat d'habitatge tensionat. A més, s'estableix que l'establiment d'aquests règims podrà preveure el seu respectiu règim sancionador i sistema de resolució extrajudicial de conflictes que eventualment es puguin produir entre arrendadors i arrendataris en contractes subjectes als règims de contenció o moderació de rendes.

Finalment, la llei inclou una disposició final única que en regula l'entrada en vigor.

Article únic

Modificació de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans

1. Es modifica l'article 17, apartat 1, de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, que queda redactat amb el tenor literal següent:



“1. Amb caràcter general, i sense perjudici de l'establert a l'apartat 1bis d'aquest article, la renda serà la que lliurement estipulin les parts.”

2. S'afegeix un nou apartat a l'article 17 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, a continuació de l'apartat 1, que queda redactat amb el tenor literal següent:

“1 bis. Les comunitats autònomes, en els àmbits territorials respectius, podran establir règims de contenció o moderació de rendes de lloguer d'habitatges en aquelles zones amb un mercat d'habitatge tensionat. La determinació d'aquest règim podrà preveure el règim sancionador respectiu i el sistema de resolució extrajudicial de conflictes produïts entre arrendadors i arrendataris en contractes subjectes a aquests règims de contenció o moderació de rendes.”

Disposició final única

Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà de la seva publicació al *Boletín Oficial del Estado*.

