

Sección V. Anuncios
Subsección segunda. Otros anuncios oficiales
PARLAMENTO DE LAS ILLES BALEARS

4144 *Información sobre la tramitación en el Parlamento de las Illes Balears (participaciocitadana@parlamentib.es) de la Proposición de ley de modificación de la Ley 29/1994, de 24 de septiembre, de arrendamientos urbanos (RGE núm. 7380/21)*

Dado que el Pleno del Parlamento de las Illes Balears, en sesión de día 10 de mayo de 2022, tomó en consideración la Proposición de ley de modificación de la Ley 29/1994, de 24 de septiembre, de arrendamientos urbanos (RGE núm. 7380/21), con el fin de hacer efectivo el artículo 139.6 del Reglamento del Parlamento se publica la citada proposición de ley, cuyo texto se transcribe a continuación.

Palma, 20 de mayo de 2022

El presidente del Parlamento de las Illes Balears
Vicenç Thomas Mulet

PROPOSICIÓN DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 29/1994, DE 24 DE SEPTIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Declaración universal de los derechos humanos de 10 de diciembre de 1948 declara, en su artículo 25.1, que toda persona tiene derecho, para sí misma y su familia, a un nivel de vida adecuado que le asegure la salud y el bienestar, y, en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; también el Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales (PIDESC) en su artículo undécimo, a tener una vivienda adecuada. En el mismo sentido, la Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea hace referencia en su artículo 34 a la cuestión de la vivienda: la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna.

Este derecho queda recogido en el artículo 47 de la Constitución Española de 1978, en el que se establece que todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada y que, además, los poderes públicos tienen que promover las condiciones necesarias, establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho y regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El Estatuto de Autonomía de las Illes Balears (Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears) recoge el derecho a la vivienda en su artículo 12.3. Además, el artículo 22 del texto estatutario contiene el mandato a los poderes públicos en el sentido de que estos tienen que garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Illes Balears.

En cuanto al ámbito competencial, el Estatuto de Autonomía establece la competencia exclusiva en materia de vivienda en su artículo 30.3. En el ejercicio de esta competencia, el Parlamento de las Illes Balears aprobó en 2018 la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, que establecía el marco normativo para regular las políticas públicas en materia de vivienda. Cabe decir que, a pesar de que esta ley establece medidas valientes en defensa del derecho de la vivienda, su desarrollo reglamentario todavía no ha sido completado. Entre otras cosas, todavía no ha sido aprobado el reglamento necesario para regular el funcionamiento, el procedimiento de inscripción, rectificación y cancelación del Registro de fianzas de contratos de arrendamiento de fincas urbanas de las Illes Balears, tal como recoge el artículo 58 de la mencionada ley.

Más recientemente, el Parlamento de las Illes Balears ha validado el Decreto Ley 3/2020, de medidas urgentes en materia de vivienda del Gobierno de las Illes Balears. Esta nueva norma contiene medidas para facilitar la promoción, la construcción, la implantación o el uso de viviendas de titularidad pública con el objetivo de contribuir a hacer efectivo el derecho de vivienda.



El precio del alquiler de viviendas se ha disparado durante los últimos años en el Estado español. Las Illes Balears no son una excepción a esta tendencia, sino que más bien son uno de los territorios que sufre más agudamente esta problemática. Según el último *Boletín periódico del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, los precios del alquiler de viviendas experimentaron en el Estado español un incremento del 50,00% entre el primer trimestre de 2015 y el primer trimestre de 2021. Por lo que se refiere en concreto a las Illes Balears, estas continúan siendo la segunda comunidad autónoma del Estado con una media de precios de alquiler más elevada, y Palma es la cuarta capital de provincia con alquileres más caros.

De hecho, la crisis provocada por la pandemia de la COVID-19 hace todavía más urgente la necesidad de adoptar medidas para hacer efectivo el derecho de vivienda, dado que esta situación ha dejado a muchos ciudadanos de las Illes Balears, y de todo el Estado, en una situación de vulnerabilidad económica y social muy dura que les dificulta este derecho.

Por todos estos motivos resulta necesario que las administraciones competentes en materia de vivienda puedan introducir instrumentos normativos para controlar las rentas de los alquileres de vivienda, como por ejemplo regímenes de contención o moderación de las rentas de alquiler de viviendas.

En este sentido, sin embargo, hay que destacar que se produce una paradoja, dado que si bien muchas comunidades autónomas tienen la competencia exclusiva en materia de vivienda, como es el caso de las Illes Balears, de acuerdo con el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, no queda claro que estas mismas comunidades autónomas puedan establecer regímenes de contención o moderación de las rentas de alquiler de viviendas por la limitación que impone el marco legal estatal, ya que el artículo 149.1.8 de la Constitución Española reserva al Estado la competencia sobre las bases de las obligaciones contractuales. Esta competencia sobre las bases de las obligaciones contractuales queda recogida en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, que, en su artículo 17, apartado 1, establece que las rentas de alquiler de viviendas tienen que ser fijadas libremente entre las partes del contrato de arrendamiento. Esta disposición de la legislación estatal ha sido utilizada para argumentar en contra de la posibilidad de que las comunidades autónomas puedan establecer regímenes de contención o moderación de las rentas de alquiler de viviendas. De hecho, esta es la razón que da el Consejo de Garantías Estatutarias de Cataluña en su Dictamen 7/2020, de 5 de agosto, sobre la Proposición de ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, para argumentar que la mencionada iniciativa legal no tiene amparo constitucional.

En consecuencia, se hace necesario modificar el artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, para posibilitar que las comunidades autónomas competentes en materia de vivienda puedan establecer regímenes de contención o moderación de las rentas de alquiler de viviendas.

Esta necesidad, de hecho, quedó patente a la I Cumbre Illes Balears-Comunidad Valenciana, celebrada en Palma los pasados 5 y 6 de julio. De hecho, uno de los acuerdos que se tomaron en la mencionada cumbre fue, literalmente, el siguiente:

“El Gobierno de las Illes Balears y la Generalitat Valenciana defenderán de forma conjunta ante el Estado la inclusión en la ley estatal de vivienda de mecanismos legales por los que las comunidades autónomas puedan controlar los precios en los mercados tensionados, así como el hecho de establecer mecanismos de cooperación para garantizar la función social de la vivienda ante los usos especulativos”.

II

Esta proposición de ley se formula al amparo del artículo 87.2 de la Constitución Española, que establece que las asambleas de las comunidades autónomas podrán “remitir a la Mesa del Congreso una proposición de ley”. Esta competencia también queda recogida en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, concretamente en el apartado segundo del artículo 50, que regula las funciones del Parlamento de las Illes Balears.

III

Esta ley consta de un artículo único que modifica el artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. El primer apartado del artículo único, pues, modifica el primer apartado del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, con el objetivo de dejar claro que la renta en los contratos de arrendamientos de inmuebles urbanos la estipularán las partes sin perjuicio de los regímenes de contención o moderación de rentas de alquiler de viviendas que puedan aprobar las comunidades autónomas.

Por otro lado, el segundo apartado del artículo único da cobertura legal al hecho de que las comunidades autónomas en sus respectivos ámbitos territoriales puedan establecer los mencionados regímenes de contención o moderación de rentas de alquiler. Estos regímenes de contención o moderación tendrán que circunscribirse a aquellas zonas con un mercado de vivienda tensionado. Además, se establece que el establecimiento de estos regímenes podrá prever su respectivo régimen sancionador y sistema de resolución extrajudicial de conflictos que eventualmente se puedan producir entre arrendadores y arrendatarios en contratos sujetos a los regímenes de contención o moderación de rentas.

Finalmente, la ley incluye una disposición final única que regula su entrada en vigor.

Artículo único

Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos

1. Se modifica el artículo 17, apartado 1, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, que queda redactado con el tenor literal siguiente:

“1. A todos los efectos, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1bis de este artículo, la renta será la que libremente estipulen las partes.”

2. Se añade un nuevo apartado en el artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, a continuación del apartado 1, que queda redactado con el tenor literal siguiente:

“1 bis. Las comunidades autónomas, en sus respectivos ámbitos territoriales, podrán establecer regímenes de contención o moderación de rentas de alquiler de viviendas en aquellas zonas con un mercado de vivienda tensionado. La determinación de este régimen podrá prever el régimen sancionador respectivo y el sistema de resolución extrajudicial de conflictos producidos entre arrendadores y arrendatarios en contratos sujetos a estos regímenes de contención o moderación de rentas.”

Disposición final única

Entrada en vigor

Esta ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*.

