



Universidad de Valladolid

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES, JURÍDICAS Y DE LA COMUNICACIÓN

Grado en Relaciones Laborales y Recursos Humanos

TRABAJO DE FIN DE GRADO

LAS REFORMAS EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Presentado por Alejandro Luis Martínez Acinas

Tutorizado por Henar Álvarez Álvarez

Segovia, junio de 2014

ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	4
INTRODUCCIÓN.....	5

CAPÍTULO 1 CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1 Antecedentes Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.....	8
1.2 Situación Económica-Social actual.....	8
1.3 Justificación de la reforma.....	9

CAPITULO 2 ARTÍCULOS MODIFICADOS EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS POR LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO

2.1 Artículo 4. Régimen aplicable.....	12
2.1.1 Redacción anterior.....	12
2.1.2 Nueva redacción.....	12
2.1.3 Comentario.....	12
2.2 Artículo 5. Arrendamientos excluidos.....	13
2.2.1 Redacción anterior.....	13
2.2.2 Nueva redacción.....	13
2.2.3 Comentario.....	13
2.3 Artículo 7. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas.....	13
2.3.1 Redacción anterior.....	13
2.3.2 Nueva redacción.....	14
2.3.3 Comentario.....	14
2.4 Artículo 9. Plazo mínimo.....	14
2.4.1 Redacción anterior.....	14
2.4.2 Nueva redacción.....	15
2.4.3 Comentario.....	15
2.5 Artículo 10. Prórroga del contrato.....	16
2.5.1 Redacción anterior.....	16
2.5.2 Nueva redacción.....	16
2.5.3 Comentario.....	16
2.6 Artículo 11. Desistimiento del contrato.....	17
2.6.1 Redacción anterior.....	17
2.6.2 Nueva redacción.....	17
2.6.3 Comentario.....	17
2.7 Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador.....	18
2.7.1 Redacción anterior.....	18
2.7.2 Nueva redacción.....	18
2.7.3 Comentario.....	18
2.8 Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada.....	19
2.8.1 Redacción anterior.....	19
2.8.2 Nueva redacción.....	19
2.8.3 Comentario.....	19
2.9 Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.....	20
2.9.1 Redacción anterior.....	20
2.9.2 Nueva redacción.....	20
2.9.3 Comentario.....	20
2.10 Artículo 16. Muerte del arrendatario.....	20
2.10.1 Redacción anterior.....	20
2.10.2 Nueva redacción.....	20

2.10.3 Comentario.....	20
2.11 Artículo 17. Determinación de la renta	21
2.11.1 Redacción anterior.....	21
2.11.2 Nueva redacción.....	21
2.11.3 Comentario.....	21
2.12 Artículo 18. Actualización de la renta	21
2.12.1 Redacción anterior.....	21
2.12.2 Nueva redacción.....	22
2.12.3 Comentario.....	22
2.13 Artículo 19. Elevación de la renta por mejoras	23
2.13.1 Redacción anterior.....	23
2.13.2 Nueva redacción.....	23
2.13.3 Comentario.....	23
2.14 Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales	23
2.14.1 Redacción anterior.....	23
2.14.2 Nueva redacción.....	24
2.14.3 Comentario.....	24
2.15 Artículo 23. Obras del arrendatario	24
2.15.1 Redacción anterior.....	24
2.15.2 Nueva redacción.....	24
2.15.3 Comentario.....	25
2.16 Artículo 24. Arrendatarios con discapacidad	25
2.16.1 Redacción anterior.....	25
2.16.2 Nueva redacción.....	25
2.16.3 Comentario.....	25
2.17 Artículo 25. Derecho de adquisición preferente	26
2.17.1 Redacción anterior.....	26
2.17.2 Nueva redacción.....	26
2.17.3 Comentario.....	26
2.18 Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones.....	26
2.18.1 Redacción anterior.....	26
2.18.2 Nueva redacción.....	27
2.18.3 Comentario.....	27
2.19 Artículo 35. Resolución de pleno derecho	28
2.19.1 Redacción anterior.....	28
2.19.2 Nueva redacción.....	28
2.19.3 Comentario.....	28
2.20 Artículo 36. Fianza	28
2.20.1 Redacción anterior.....	28
2.20.2 Nueva redacción.....	29
2.20.3 Comentario.....	29

CAPITULO 3
ARTÍCULOS MODIFICADOS EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL
POR LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO

3.1 Artículo 22. Terminación del proceso por satisfacción extraprocésal o carencia sobrevenida de objeto. Caso especial de enervación del desahucio.....	32
3.1.1 Redacción anterior.....	32
3.1.2 Nueva redacción.....	32
3.1.3 Comentario.....	32
3.2 Artículo 164. Comunicación edictal.....	32
3.2.1 Redacción anterior.....	32
3.2.2 Nueva redacción.....	33

3.2.3 Comentario.....	33
3.3 Artículo 220. Condenas de futuro.....	33
3.3.1 Redacción anterior.....	33
3.3.2 Nueva redacción.....	33
3.3.3 Comentario.....	34
3.4 Artículo 440. Admisión y traslado de la demanda sucinta y citación para vista	34
3.4.1 Redacción anterior.....	34
3.4.2 Nueva redacción.....	35
3.4.3 Comentario.....	36
3.5 Artículo 497. Régimen de notificaciones	36
3.5.1 Redacción anterior.....	36
3.5.2 Nueva redacción.....	36
3.5.3 Comentario.....	36
3.6 Artículo 549. Demanda ejecutiva. Contenido	36
3.6.1 Redacción anterior.....	36
3.6.2 Nueva redacción.....	37
3.6.3 Comentario.....	37
3.7 Artículo 703. Entrega de bienes inmuebles	37
3.7.1 Redacción anterior.....	37
3.7.2 Nueva redacción.....	37
3.7.3 Comentario.....	37

**CAPITULO 4
REGISTRO DE SENTENCIAS FIRMES
DE IMPAGOS DE RENTAS DE ALQUILER**

4.1. Creación del Registro por Real Decreto.....	40
4.2. Finalidad	40
4.3. Órganos de arbitraje.....	40
4.4. Acceso a la información	40
4.5. Cancelación inscripción	40
4.6. Protección de datos.....	40
4.7. Comentario	40

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES.....	42
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	44
TEXTOS LEGALES.....	45

ANEXO I

MODELO NUEVO CONTRATO ARRENDAMIENTO VIVIENDA	47
--	----

ANEXO II

MODELO NUEVO CONTRATO ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA	53
--	----

ABREVIATURAS

Art.	Artículo
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOCG	Boletín Oficial de las Cortes Generales
Cc.	Código Civil
CE	Constitución española
DA	Disposición adicional
DT	Disposición transitoria
Ej.	Ejemplo
IPC	Índice de Precios al Consumo
INE	Instituto Nacional de Estadística
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
RD	Real Decreto
SMI	Salario Mínimo Interprofesional

INTRODUCCIÓN

El actual Gobierno ha propuesto una nueva reforma de la LAU vigente con el propósito de agilizar el mercado, ya que España es uno de los países europeos con menor porcentaje de personas viviendo en arrendamiento y, paradójicamente es un país con un incontable número de viviendas vacías (alrededor de tres millones). Por tanto, y dada la escasez de crédito que impide la compra, debería haber muchas personas con acceso a la vivienda a través del alquiler, y sin embargo, la mayoría sigue prefiriendo la compra de su vivienda pues la oferta de alquiler es escasa y cara.

El objetivo de este trabajo es el estudio del momento actual o contexto en el que se produce esta última y novedosa reforma de la LAU desde el punto de vista económico, laboral y social. Sus antecedentes así como los motivos que justifican dicha reforma. También por supuesto trataré en detalle cada uno de los artículos modificados y analizaré brevemente cada uno de sus contenidos.

Esta investigación se ha llevado a cabo a través de la documentación encontrada, especialmente en todos los textos legales que han llegado a mis manos mediante boletines oficiales (BOE, BOCG, etc.) o libros de editoriales especializadas (LA LEY, TECNOS, CIVITAS, LEX NOVA, etc.), así como en innumerables artículos de distintos autores (diarios, revistas, asociaciones, profesionales, empresas, etc.) recogidos de diferentes páginas “web” de Internet.

A continuación paso a exponer brevemente el contenido de la nueva ley.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas BOE, núm. 134, de 5 de junio de 2013, que modifica parcialmente la Ley 29/1994, de 24 de noviembre y la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se compone de tres artículos, de dos disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y cuatro disposiciones finales.

El artículo primero se dedica a la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos, en concreto, los artículos 4, 5, 7, 9 a 11, 13 a 20, 23 a 25, 27, 35 y 36. Si tenemos en cuenta que la Ley tiene 36 artículos podemos decir que estamos ante una nueva Ley de Arrendamientos.

El artículo segundo modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, en concreto, los artículos 22, 164, 220, 440, 497, 549 y 703.

Y en el artículo tercero, por su parte, se crea el Registro de sentencias firmes de impagos de alquiler de la renta cuya organización y funcionamiento se regulará por Real Decreto. Tiene como finalidad ofrecer información a los futuros arrendadores sobre aquellas personas que, como arrendatarios, atesoran un importante historial de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta, lo que queda claramente probado por las diversas condenas en sentencia firme en procedimiento de desahucio por la vía del art. 250.1.1 o por la vía del juicio verbal del art. 438, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A tal fin, el **Secretario Judicial** correspondiente remitirá al Registro información sobre las sentencias firmes por impagos de rentas de alquiler de tales arrendatarios. Con ello, se pretende que cualquier persona que quiera arrendar, pueda conocer de antemano si ese arrendatario incumple asiduamente sus obligaciones o no.

En el mismo sentido que el Secretario, **los órganos de arbitraje** competentes si se ha optado por esta modalidad de resolución de conflictos, han de poner en conocimiento de dicho Registro los datos relativos a aquellas personas que hayan sido declaradas responsables de impago de rentas de arrendamiento, mediante el correspondiente laudo arbitral dictado al efecto.

En este contexto, tendrán acceso a la información que se publique en el Registro, todos aquellos propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamientos sobre los mismos, sean personas físicas o jurídicas. Para ello, deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique el eventual arrendatario, limitándose la información que se le proporcione a los datos que consten en el Registro relacionados exclusivamente con dicho arrendatario.

En todo caso, el arrendatario incluido como incumplidor en el registro podrá instar la cancelación de la inscripción en que aparece con tal condición, cuando acredite en el proceso correspondiente que ha satisfecho las deudas a las que fue condenado. De todas formas, la constancia registral de tal situación está sujeta a un período máximo de duración seis años, pasado el cual se procederá a la cancelación automática de la inscripción. Se trata de un período de caducidad. Aunque resulte obvio mencionarlo, la inscripción en este Registro está sujeta a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Por su parte, la **Disposición Adicional primera** se dedica a la transmisión de información sobre los contratos de arrendamiento que se suscriban con la finalidad de definir, proponer y ejecutar la política del Gobierno relativa al acceso a la vivienda. Para ello, el Ministerio de Fomento podrá suscribir instrumentos de colaboración que le permitan obtener información acerca de la localización de las viviendas, de los contratos de arrendamientos que se suscriban con los Registradores de la Propiedad, con los registros administrativos de contratos de arrendamiento, o del depósito de fianzas en aquellas Comunidades Autónomas que dispongan de ellos, con el Consejo General del Notariado, y con aquellos registros de carácter estadístico 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.

La Disposición Adicional segunda se refiere al régimen aplicable a las ayudas de los Planes Estatales de Vivienda y Renta Básica de Emancipación. De forma que, a partir de la entrada en vigor de esta Ley será de aplicación el siguiente régimen de ayudas de subsidiación de préstamos, Ayudas Estatales Directas a la Entrada y subvenciones reguladas en los Planes Estatales de Vivienda cuyos efectos se mantengan a la entrada en vigor de esta Ley y a las ayudas de Renta Básica de Emancipación establecidas por el RD1472/2007, de 2 de noviembre.

En cuanto al régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, en concreto bajo la Ley 29/1994, continuarán rigiéndose por la misma, tal como dispone la **Disposición Transitoria primera**. Si bien, se posibilita que si las partes lo acuerdan y siempre que no resulte contrario a las previsiones legales de la citada Ley 29/1994, puedan adaptarse los contratos al régimen establecido en la nueva ley.

Respecto a los procesos de desahucio que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta ley, no les serán de aplicación las modificaciones introducidas en el artículo segundo; de forma que se seguirán sustanciándose hasta que recaiga decreto o sentencia, conforme a la legislación procesal anterior (**Disposición Transitoria segunda**).

Esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en el art. 149.1.1ª, 6ª, 8ª y 13ª de la CE que, atribuye al Estado la competencia sobre la regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los 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 (**Disposición Final primera**).

Precisamente, el Gobierno en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, habrá de adaptar 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 contenidas en la nueva Ley, en especial en lo concerniente a las condiciones de cancelación de la inscripción de los arrendamientos y, asimismo, habrá de modificar los aranceles notariales y registrales aplicables (**Disposición Final segunda**).

Se autoriza, asimismo, al Gobierno para que en el ámbito de sus competencias, dicte las disposiciones reglamentarias y las medidas necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley (**Disposición Final tercera**).

Finalmente se indica que esta ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (**Disposición Final cuarta**) en concreto, el día 6 de junio de 2013.

CAPITULO 1

CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1 Antecedentes Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos

La Ley 4/2013 de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, de 4 de junio de 2013, publicada en el BOE el 5/06/2013, modifica sustancialmente la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (BOE número 282 de 25/11/1994) de Arrendamientos Urbanos vigente, concretamente los artículos 4 y 5, 7 a 11, 13 a 20, 23 a 25, 27, 35 y 36.

Modificaciones:

Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos (BOE de 14/03/96)

Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE de 31/12/96)

Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE de 31/12/98)

Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE de 30/12/99)

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE de 8/01/00)

Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de Medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética en los edificios (BOE de 24/11/09); Conocida como Ley de desahucio Express.

Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011 (BOE de 23/12/10)

Ley 37/2011, de 10 de octubre, de Medidas de agilización procesal (BOE de 11/10/10)

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (BOE de 13/04/13)

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE de 16/05/13)

Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas (BOE de 5/06/13)

1.2 Situación Económica-Social actual

La crisis económica española 2008-2014, también llamada Gran Recesión o depresión económica española, se refiere a la crisis económica que se inició en 2008 y dura hasta la actualidad. En 2008 los principales indicadores macroeconómicos tuvieron una evolución adversa. Los efectos se han prolongado durante más de cinco años hasta la actualidad, no sólo en el plano económico sino también en el político y el social (crisis político-social española). Esta crisis se enmarca dentro de la crisis económica mundial de 2008 que afectó a la mayor parte de países del mundo, en especial a los países desarrollados.

El sistema bancario español fue considerado por diversos analistas como uno de los más sólidos entre las economías de Europa Occidental y de los mejor equipados para soportar una crisis de liquidez, debido a la política bancaria restrictiva que obligaba a mantener un porcentaje de reservas alto. Sin embargo, este análisis resultó ser incorrecto por otros factores, durante la burbuja inmobiliaria esta política se relajó y el regulador, el Banco de España, actuó con omisión, dando una apariencia de solidez mientras que el sistema se resquebrajaba.

Existían numerosas complicidades entre el gobierno central y autonómicos con el sector bancario al mismo tiempo que los partidos mayoritarios estaban fuertemente endeudados con los bancos. El gobierno fomentó una concentración bancaria para crear entidades de crédito más fuertes y competitivas a nivel internacional. Dado que España tenía la red de oficinas bancarias

más densa de Europa, esto provocó que un gran número de empleados "sobrantes" aumentara notablemente el desempleo.

El origen de esta crisis, enmarcada en el contexto de una crisis económico-financiera mundial, ha estado fuertemente influida por el fuerte ajuste de la industria de la construcción tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria. Se considera que la burbuja inmobiliaria empezó durante el gobierno de J. M. Aznar, en los años anteriores al mandato de Zapatero. El incremento en la cuota mensual de la hipoteca de la vivienda (ligada al euríbor), unido al aumento de desempleo conlleva que muchos ciudadanos no puedan hacerse cargo de sus hipotecas, ni aún vendiendo sus inmuebles. Esta situación se produce debido a que en zonas donde los precios se habían "inflado" mucho, el precio actual de la vivienda es inferior al de la deuda hipotecaria contraída; dando lugar a numerosos embargos de locales y segundas residencias, así como a desahucios de primeras viviendas.

El comienzo de la crisis supuso para España la explosión de otros problemas: el final de la burbuja inmobiliaria, la crisis bancaria de 2010 y finalmente el aumento del desempleo en España, lo que se tradujo en el surgimiento de movimientos sociales encaminados a cambiar el modelo económico y productivo así como cuestionar el sistema político exigiendo una renovación democrática. El movimiento social más importante es el denominado Movimiento 15-M, seguidos de otros movimientos que han ido surgiendo desde diferentes colectivos (Marea Verde, Marea Blanca, Marea Negra, etc.) surgidos en mayor medida, por la precariedad y las condiciones económicas de la clase media y baja. La drástica disminución del crédito a familias y pequeños empresarios por parte de los bancos y las cajas de ahorros, algunas políticas de gasto inadecuadas llevadas a cabo por el gobierno central, el elevado déficit público de las administraciones autonómicas y municipales, la corrupción política, el deterioro de la productividad y la competitividad y la alta dependencia del petróleo son otros de los problemas que también han contribuido al agravamiento de la crisis. La crisis se ha extendido más allá de la economía para afectar a los ámbitos institucionales, políticos y sociales, dando lugar a la denominada crisis española de 2008-2014, que continúa en la actualidad.

1.3 Justificación de la reforma

Podemos resumir que el inicio de la crisis que estamos padeciendo a nivel mundial y en especial a nivel nacional fue consecuencia de la creación de paquetes hipotecarios, deuda contraída por los bancos que al ser pagada por los clientes hipotecados a muy largo plazo, no iban a poder ser devueltos por estas personas. Estos paquetes fueron comprados por otros bancos de todo el mundo por lo que la contaminación se ha extendido por todas las partes del globo.

Está claro que las hipotecas no se pueden pagar por el elevado precio de las viviendas. Hay que destacar también la necesidad imperiosa que tenemos los españoles de poseer una propiedad, motivo principal por el que aquí ha subido todo de forma desorbitada, existe una alta tasa de propiedad y una muy baja tasa de mercado del alquiler (17 %) en comparación con otros países del entorno (30 %). Por tanto estamos ante una situación de un elevado número de viviendas vacías y sin ningún uso. El mercado de la vivienda de alquiler en España está aún poco consolidado (necesita de una profesionalización) por lo que no es una alternativa a la vivienda en propiedad ya sea por su escasa oferta ya sea por su elevado precio. La vivienda es un gran gasto y además en España, si no podemos pagarla, se la queda el banco. Tras la ejecución hipotecaria de la vivienda, el deudor además de perder su vivienda debe seguir asumiendo o pagando lo que le restaba de la hipoteca a no ser que consiga pactar con la entidad de crédito una dación en pago. La dación en pago suele aplicarse como sistema de pago final por parte del deudor de una hipoteca inmobiliaria a la que no puede enfrentar las cuotas impuestas por el crédito hipotecario establecido y en la que se entrega el inmueble, en vez de dinero, para liberarse de la deuda.

En España en los últimos 15 años la vivienda se ha multiplicado por 3 y el suelo por 8, también debido en parte a la entrada del euro y la bajada de los tipos de interés del 15% al 3%. Esto supone un menor coste del dinero y por tanto un mayor poder adquisitivo que lleva como consecuencia que a partir del año 2000 es cuando verdaderamente comienza el crecimiento acelerado en la adquisición de primeras o segundas viviendas.

Cuando las familias ya tienen pagada en su totalidad su vivienda habitual comienza una nueva tendencia que es la adquisición de una nueva vivienda como segunda residencia ya sea de playa o de montaña o simplemente como inversión para su posterior venta o alquiler. Esta situación unida a que España ha vivido su mejor momento económico (irreal), lógicamente apoyada y financiada por las ayudas y fondos de la unión europea, ha fomentado que todo el mundo en la medida de sus posibilidades solicitara un crédito al banco (hipoteca) para la adquisición de una propiedad y con las máximas facilidades las entidades de crédito lo concedían, incluso en multitud de ocasiones aumentaban ese crédito por encima del valor real de la propiedad.

La economía española en los últimos años comienza a tener problemas asociados a: endeudamiento de las familias, reducción en la capacidad de consumo, aumento de la tensión (estrés) por la dificultad de llegar a fin de mes, hipotecas de larga duración con incremento de los tipos de interés, pérdidas de la propiedad por impago de hipotecas, desorden del crecimiento urbano, etc., se generaliza la propiedad de la vivienda y se dispara su producción, que da lugar al incremento de su precio medio y a la consiguiente tendencia de cambio de residencia, hasta el punto de en numerosos casos llegar a duplicar su valor en pocos años.

En la actualidad el valor de los inmuebles continua cayendo tanto nuevos como de segunda mano (se estima que el mercado inmobiliario español esta sobrevalorado entre un 12% y un 20%). Sin embargo los últimos datos aportados por el INE parecen indicar que la caída ya no es tan fuerte y por tanto se estima que en un corto plazo de tiempo los precios de las viviendas dejen de bajar y lleguen a un punto de equilibrio.

La cuestión no es que los precios dejen de bajar, que desde luego algún día lo harán, como hemos dicho, sino el esfuerzo que a todos los ciudadanos nos cuesta pagar una nueva vivienda. Nos hemos acostumbrado a endeudarnos de por vida y los departamentos de riesgos de los bancos han colado una gran cantidad de hipotecas sin tener que hacerlo. ¿Por qué no vivir de alquiler mientras no podamos permitirnos la compra de una vivienda? La fiebre compradora es lo que ha hecho a muchos españoles verse envueltos en el pago de una hipoteca que apenas pueden costear y que no les permite consumir en otros bienes, de hecho muchos han comprado muy lejos de su lugar de trabajo o de su estancia habitual, carga con la que tendrán que vivir durante mucho tiempo.

Tenemos que tener en cuenta que durante la época de bonanza económica muchos ciudadanos compraron una vivienda como inversión para después especular con ella y que actualmente frente a la imposibilidad de rentabilizar dicha inversión inmobiliaria ante el radical desplome de las ventas y de los precios la única vía para rentabilizar esa inversión es el alquiler.

Esta Ley tiene el objetivo fundamental de flexibilizar el mercado del alquiler en España para dar vida al mercado inmobiliario actual mediante la búsqueda del equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y la garantía que el Estado debe dar a los arrendadores para que éstos saquen los miles de viviendas que existen en nuestro país al mercado del alquiler.

También modifica varios artículos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil dando una mayor facilidad al arrendador y también a la Administración en el procedimiento de desahucio de viviendas de alquiler. En especial da protagonismo al Secretario Judicial y al proceso de lanzamiento.

CAPITULO 2

ARTÍCULOS MODIFICADOS

EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

POR LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO

2.1 Artículo 4. Régimen aplicable.

2.1.1 Redacción anterior

1. Los arrendamientos regulados en la presente ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I, IV y V 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 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.

2.1.2 Nueva redacción

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 los pactos, cláusulas y condiciones determinados 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.

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.

2.1.3 Comentario

Quedan derogados los artículos 38, 39 y 40 contenidos en el Título V dedicados a los procesos arrendaticios.

Por otro lado se hace hincapié (art. 4.2) de la nueva ley para que los arrendamientos de vivienda se rijan por los pactos, cláusulas y condiciones determinadas por la voluntad de las partes.

También se eliminan las excepciones de arrendamientos de viviendas de superficie superior a 300 metros cuadrados (arrendamiento suntuario) o aquellos casos en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

Sin duda que en la anterior Ley el legislador pensó que el arrendatario de estas suntuosas viviendas (más de trescientos metros cuadrados) no necesitaba de una especial protección debido a su presumible alto nivel de renta, por eso a diferencia de la generalidad, se regulaban por la voluntad de las partes y sólo supletoriamente por el título II de la LAU.

En lo referente a posibles conflictos las partes pueden pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de esta forma de resolución de conflictos y la posible señalización de una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en la ley.

2.2 Artículo 5. Arrendamientos excluidos

2.2.1 Redacción anterior

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

- a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.
- c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.
- d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

2.2.2 Nueva redacción

Se añade una letra e) al artículo 5 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 y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

2.2.3 Comentario

En este artículo se añade un nuevo apartado la letra e) que excluye los arrendamientos temporales de viviendas amuebladas con fines turísticos.

La palabra clave para excluir estos alquileres de la aplicación de esta Ley es la palabra “temporal” pues se trataría de arrendamientos temporales, para uso distinto de vivienda habitual o permanente, comercializada o promocionada en canales de oferta turística. Con esta medida se trata de incentivar la profesionalización del mercado inmobiliario turístico dotándole de una mayor seriedad y calidad, sometido a una normativa sectorial específica, o en su defecto, sometido al régimen de los arrendamientos de temporada, evitando así situaciones de intrusismo y competencia desleal.

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

2.3.1 Redacción anterior

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.

2.3.2 Nueva redacción

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.

2.3.3 Comentario

En este artículo se añade un segundo apartado que nos dice que para que los efectos del contrato de arrendamiento surtan efecto frente a terceros, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, especialmente en aquellos casos en los que el arrendatario no tiene en la vivienda arrendada su vivienda permanente pero sí lo tiene su cónyuge o sus hijos.

El legislador nos está indicando que la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad es un requisito de oponibilidad “erga omnes” (frente a todos) y es conveniente para ambas partes (en especial para el arrendatario) por su “seguridad jurídica” ya que en otro caso cualquier derecho que esté inscrito se impone al arrendamiento y el mismo quedará resuelto, es decir, si antes está anotada una hipoteca o cualquier otro derecho real, la inscripción del arrendamiento no tiene ningún efecto positivo, toda vez que la preferencia está en la anotación anterior. Algo que no pasa con los contratos anteriores al 6 de junio de 2013 (fecha de entrada en vigor de la nueva Ley) pero insisto que no es obligatoria. Lógicamente esto supone mayores gastos en la formalización de contrato (Notario y Registrador) y además facilita a la Administración tributaria el control de estas viviendas para el pago de nuevos o futuros impuestos.

2.4 Artículo 9. Plazo mínimo

2.4.1 Redacción anterior

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.

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 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 arrendador deberá reponer al arrendatario 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 indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor.

2.4.2 Nueva redacción

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 treinta 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 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.

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, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, 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 1.571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1.571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.

2.4.3 Comentario

Este es uno de los artículos modificados que más impacto ha provocado pues, con esta reducción del tiempo en la duración mínima del contrato permite, que de forma unilateral, el arrendatario tenga una mayor libertad a la hora de elegir, pudiendo cambiar de vivienda (mayor oferta de alquiler y mejores precios) o por el contrario optar al derecho de adquisición preferente (artículo 25 de la LAU). También permite a ambas partes que se adapten con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales.

La duración del contrato será libre (no tiene mucho sentido delimitar la duración del contrato si luego se posibilita la rescisión del mismo en cualquier momento). Si esta fuera inferior a los tres años, se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta completar una duración mínima de tres años. En concreto pasamos de un contrato de arrendamiento de cinco a tres años.

Si el arrendador o su familia necesitara la vivienda de forma permanente (esta necesidad deberá ser acreditada ej. sentencia de separación) una vez transcurrido el primer año del arrendamiento el arrendador comunicará al arrendatario con una antelación de, al menos, dos meses que no procede la prórroga obligatoria del contrato y así le permitirá recuperar su vivienda con mayor facilidad, sin tener que mantener durante tanto tiempo a un mismo inquilino en contra de su voluntad o sus intereses. En la anterior Ley esta opción debía estar contemplada en el propio contrato de arrendamiento, ahora con la nueva Ley no es necesario. Si el arrendatario ha sido desalojado de la vivienda por necesidad familiar del arrendador y transcurridos tres meses éste o sus familiares no la ocupasen, el arrendatario en el plazo de treinta días podrá optar entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo periodo de hasta tres años, o ser indemnizado con una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar los tres.

En este caso de necesidad de la vivienda por parte del arrendador me parece que se están perjudicando claramente los derechos del arrendatario (su estabilidad) pues se le crea una inseguridad total en el arrendamiento pues si un propietario pone en alquiler una vivienda es para obtener un rendimiento económico (inversión) y por tanto debe asumir todas las consecuencias y si posteriormente necesita la vivienda para sí o para un familiar de primer grado, lo que tiene que hacer es alquilar otro piso y así cumplir lo pactado con el arrendatario.

2.5 Artículo 10. Prórroga del contrato

2.5.1 Redacción anterior

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las 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.

2.5.2 Nueva redacción

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquél, 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.

2. 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 (LH).

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

2.5.3 Comentario

Al igual que en el artículo anterior se modificaba la duración del contrato, en éste se modifica la prórroga del mismo, que también pasa de una prórroga obligatoria de cinco a tres años y de una prórroga tácita de tres a un año.

Comentar que todos aquellos contratos de arrendamiento (incluida la prórroga) inscritos en el Registro de la Propiedad tendrán prioridad frente a terceros adquirentes siempre que dicha inscripción no sea anterior (principio de prioridad registral). Tal preferencia resulta un tanto absurda pues el adquirente de la vivienda una vez realizada la compraventa notificará al arrendatario su voluntad de no renovación.

Por otro lado el arrendatario tiene que tener mucho cuidado con la fecha de finalización del contrato pues de no comunicar su deseo de no renovación en el plazo de treinta días el contrato se prorrogará por un año más con el consiguiente pago de la renta.

La intención del Gobierno es que todos aquellos particulares que posean viviendas vacías las pongan en el mercado inmobiliario pero particularmente me parece que tanta flexibilidad puede provocar el efecto contrario, pues el propietario lo que necesita y busca es estabilidad en el contrato y no esa incertidumbre e inseguridad que va a tener de forma constante, pues necesitará buscar un inquilino solvente cada uno o dos años.

2.6 Artículo 11. Desistimiento del contrato

2.6.1 Redacción anterior

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

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 de cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

2.6.2 Nueva redacción

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.

2.6.3 Comentario

Cuando el arrendatario decide no continuar con el contrato de arrendamiento; antes estaba obligado a permanecer un mínimo de cinco años y después preavisar con una antelación mínima de dos meses al arrendador. Si el contrato era inferior a cinco años debía indemnizarlo con una mensualidad por cada año pendiente de cumplir o la parte proporcional que correspondiese. Ahora con la nueva ley el arrendatario puede renunciar al contrato de arrendamiento si han transcurrido seis meses y siempre y cuando lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. También en este caso se puede pactar por indemnizar al arrendador pagando una mensualidad por cada año del contrato que reste por cumplir o la parte proporcional que corresponda.

Esta posibilidad o privilegio de desistimiento por parte del arrendatario del contrato de arrendamiento en cualquier momento de su vigencia me parece, igual que en el artículo anterior, una medida desafortunada pues al propietario-arrendador no se le garantiza una permanencia a largo plazo del contrato (ni siquiera un año) provocando de nuevo una gran incertidumbre e inseguridad. Se podría dar el caso de que el arrendador en su día, dadas las perspectivas de un largo contrato de arrendamiento ofreciera al arrendatario otras contraprestaciones que al desistir del contrato provocan un perjuicio notable al arrendador, independientemente de que reciba la correspondiente indemnización. Por otro lado ambas partes podrían convenir una indemnización especial en el caso de desistimiento unilateral e injustificado del arrendatario, pero según el artículo 6 esto no es posible.

Esta medida beneficia claramente al arrendatario y especialmente a los estudiantes que residen de alquiler y que hasta ahora estaban obligados a permanecer en la vivienda durante la duración del contrato, que por lo general solía ser de un año, debiendo abonar los meses de verano sin ocupar la vivienda.

2.7 Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador

2.7.1 Redacción anterior

1. Si durante los cinco primeros años de 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, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, 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. 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.

3. Durarán cinco años 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 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 artículo 9.1.

2.7.2 Nueva redacción

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 apartado 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.

2.7.3 Comentario

En la resolución del derecho del arrendador en la anterior ley se establecía que el arrendatario tenía derecho a disfrutar del arrendamiento hasta que se cumplieran los cinco años estipulados aún existiendo las causas consignadas (ejecución hipotecaria, sentencia judicial, etc.) para su resolución. Ahora bien, en la nueva redacción no se contempla que se deba cumplir un determinado tiempo sino más bien que una vez que cualquiera de las causas consignadas como resolución del contrato sea firme el contrato quedará extinguido de forma automática en dicha fecha. Se exceptúan los casos en los que el contrato de arrendamiento estuviera inscrito en el

Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución. En estos casos la duración del arrendamiento será el pactado.

2.8 Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada

2.8.1 Redacción anterior

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco 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 cinco 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 cinco 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 cinco 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 cinco años.

2.8.2 Nueva redacción

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, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.

2. Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1.571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

2.8.3 Comentario

Respecto de la venta de la vivienda arrendada podemos resumir el cambio de la forma siguiente:

Antes el comprador se subrogaba en la posición del vendedor en el contrato del alquiler a todos los efectos y ahora con la nueva redacción de la ley el contrato se subroga al comprador durante los tres primeros años, siempre y cuando el contrato esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Si no estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad el contrato de arrendamiento queda resuelto. El arrendatario podrá continuar en la vivienda durante tres meses más desde la fecha de notificación de la venta por parte del arrendador, abonando la renta que corresponda al adquirente. Podrá también exigir una indemnización al vendedor por daños y perjuicios.

Por tanto el comprador no estará obligado a mantener al inquilino si el contrato no está inscrito en el Registro de la Propiedad.

Si el contrato de arrendamiento no está inscrito, el comprador de buena fe no estará obligado a respetar el arrendamiento concertado por el anterior propietario y el arrendatario perderá su derecho. Por contra, una vez inscrito el derecho del arrendatario, la transmisión a un tercero de la vivienda arrendada no podrá afectar a sus derechos legales, pues el tercero adquirente tendrá que respetar el contrato.

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

2.9.1 Redacción anterior

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 los artículos 90 y 96 del Código Civil.
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.

2.9.2 Nueva redacción

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.

2.9.3 Comentario

Este artículo clarifica la situación en la que queda el cónyuge del arrendatario en los casos de nulidad matrimonial, separación o divorcio.

El cónyuge no arrendatario podrá continuar con el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación (antes artículos 90 y 96 del Código Civil). El cónyuge al que se le atribuya el uso permanente de la vivienda arrendada, pasará a ser el titular del contrato si no lo era ya antes.

2.10 Artículo 16. Muerte del arrendatario

2.10.1 Redacción anterior

...

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.

2.10.2 Nueva redacción

...

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.

2.10.3 Comentario

En este artículo solo cambia el apartado número cuatro, que dice que las partes podrán pactar la renuncia al derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, si la duración inicial del arrendamiento es superior a tres años. Por tanto se extinguirá transcurridos los tres

primeros años del contrato de arrendamiento aun cuando el fallecimiento se hubiese producido con anterioridad.

2.11 Artículo 17. Determinación de la renta

2.11.1 Redacción anterior

1. La renta será la que libremente estipulen las partes.
2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.
3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.
4. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

2.11.2 Nueva redacción

...

5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.

2.11.3 Comentario

A este artículo se le añade el apartado 5, en el que las partes podrán acordar la “suspensión” total o parcial del pago de la renta por un período determinado si el inquilino asume el pago de la obra (reforma o rehabilitación de la vivienda). El incumplimiento del tal pacto podrá ser causa de resolución del contrato.

2.12 Artículo 18. Actualización de la renta

2.12.1 Redacción anterior

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.

2.12.2 Nueva redacción

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, 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.

2.12.3 Comentario

Según la ley anterior la renta se actualizaba obligatoriamente en función del IPC, durante los cinco primeros años y a partir de esa fecha la actualización de la renta se regía por lo acordado por las partes. Si el arrendatario lo exigía se debía de acompañar el certificado del INE o hacer referencia al BOE en el que se hubiera publicado el IPC.

En la nueva ley las partes podrán pactar un índice distinto al IPC, un tipo fijo o incluso el no incremento, desde el inicio del contrato y durante toda la vigencia del mismo anualmente. En defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará de acuerdo con el IPC, de forma anual.

El 17 de enero de 2014 el BOCG publicó un Proyecto de Ley 121/000074 de desindexación de la economía española y en su disposición final primera modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en concreto el apartado 1 de este artículo que queda redactado de la siguiente manera: «1. Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser revisada 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, no se aplicará revisión de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.»

Parece ser que se quiere crear un nuevo índice de referencia para aplicar en la revisión de las rentas, cuando las partes no hayan acordado otra cosa u otro índice diferente. La situación actual del Proyecto de Ley que depende de la Comisión de Economía y Competitividad, se encuentra en la fase de enmiendas.

2.13 Artículo 19. Elevación de la renta por mejoras

2.13.1 Redacción anterior

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco 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 20 por 100 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.

2.13.2 Nueva redacción

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos tres 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.

2.13.3 Comentario

En la nueva ley si transcurren tres años (en la anterior eran cinco años) y el arrendador realiza obras de mejora en la vivienda arrendada, éste tendrá derecho a subir la renta anual, salvo pacto en contra, sin que el aumento pueda sobrepasar del veinte por ciento de la renta vigente. Para el cálculo se descontarán las subvenciones públicas obtenidas.

Solamente se podrán repercutir las obras (reforma o rehabilitación) en la renta si han pasado los primeros tres años. Esto implica que el legislador confiere una protección especial al inquilino durante los primeros tres años del contrato; esto queda reflejado en los artículos 9, 10, 14, 16, 19, 20 y 36.

No sé cual es el motivo de esta limitación pues entiendo que si hay acuerdo entre las partes y siempre y cuando las mejoras aumenten el valor y las prestaciones de la vivienda se podría permitir perfectamente que se pudieran repercutir dichas obras desde el inicio del contrato de arrendamiento.

2.14 Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales

2.14.1 Redacción anterior

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

2. Durante los cinco 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 anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquél en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.

2.14.2 Nueva redacción

...

2. Durante los tres 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 apartado 1 del artículo 18.

2.14.3 Comentario

Los gastos generales y aquellos gastos que no sean susceptibles de individualización (ej. la comunidad, el gasóleo comunitario, etc.) podrán repercutirse en la renta del arrendatario. Durante los tres primeros años de vigencia del contrato el pago de tales conceptos a excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse por acuerdo de las partes, anualmente. Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos.

Creo que no tiene sentido limitar la repercusión de alguno de los gastos del inmueble, pues deberían tratarse de forma independiente, por ejemplo, si el gasóleo de calefacción subiera más del doble del IPC, es un absurdo que haya parte del importe de la factura de este servicio que tenga que pagar el arrendador.

Por el contrario no es de recibo que el arrendatario se haga cargo de las contribuciones especiales pues en general se tratará de reparaciones o mejoras necesarias que quedan en beneficio de la finca y de las que el inquilino sólo podrá beneficiarse durante un período de tiempo limitado.

2.15 Artículo 23. Obras del arrendatario

2.15.1 Redacción anterior

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, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

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 las obras 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.

2.15.2 Nueva redacción

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 apartado 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.

2.15.3 Comentario

El arrendatario no podrá realizar obras sin el consentimiento escrito del arrendador. Y la nueva redacción de la ley indica que en ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que disminuyan la estabilidad o seguridad de la vivienda. Y si a pesar de todo el arrendatario ha realizado dichas obras, el arrendador podrá exigir de inmediato al arrendatario la reposición de las cosas a su estado anterior.

Si la obra no está autorizada, el arrendador podrá resolver el contrato o conservar la modificación realizada, sin derecho a indemnización. También podrá al finalizar el contrato exigir la reposición de las cosas a su estado original.

2.16 Artículo 24. Arrendatarios con discapacidad

2.16.1 Redacción anterior

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido 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.

2.16.2 Nueva redacción

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá 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 como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o 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.

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

2.16.3 Comentario

Cambia la nomenclatura del artículo y se actualiza; En vez de utilizar la palabra minusválido utiliza la palabra discapacitado parecido al cambio realizado en las residencias asistenciales que pasan de denominarse de la “tercera edad” a residencia de “mayores”, según refleja la disposición adicional octava de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.

Además de afectar al arrendatario y a su cónyuge, también incluye o amplía el campo de acción a todas aquellas personas de edad superior a setenta años que convivan con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad o familiares que convivan de forma permanente y que tengan la condición de discapacitado o una edad superior a setenta años, entendiéndose que éstos últimos podrán o no estar discapacitados.

A los efectos de la presente ley se entenderá por discapacitado toda persona cuyas posibilidades de integración educativa, laboral o social se hallen disminuidas como consecuencia de una deficiencia, previsiblemente permanente, de carácter congénito o no, en sus capacidades físicas, psíquicas o sensoriales. Bastará con encontrarse en situación de discapacidad, siendo indiferente el grado de ésta.

Respecto a los familiares, se entenderá incluido cualquier familiar que conviva con el arrendatario; porque en este supuesto la Ley no pone límites de parentesco, ni exige tiempo de convivencia y cualquier familiar que lo sea de su cónyuge o su conviviente de hecho y conviva con alguno de ellos de forma permanente.

Las obras o reformas deberán ser notificadas al arrendador y no afectarán a elementos o servicios comunes del edificio ni provocarán disminución en su estabilidad o seguridad.

2.17 Artículo 25. Derecho de adquisición preferente

2.17.1 Redacción anterior

...

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 cinco años.

2.17.2 Nueva redacción

...

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.

2.17.3 Comentario

En la anterior ley el arrendatario en contratos de duración inferior a cinco años tenía derecho irrenunciable de adquisición preferente de la vivienda arrendada en caso de venta.

Si en el contrato de arrendamiento no se pacta nada al respecto el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la vivienda arrendada cuando el propietario tenga la intención de venderla. Jurídicamente se conoce con el nombre de derecho de tanteo y retracto.

Según el artículo 13.1 de la LAU el contrato de arrendamiento quedará extinguido entre otras causas por el ejercicio de un derecho de opción de compra.

También tenemos que tener en cuenta lo que dice la disposición transitoria primera de la Ley 4/2013 y es que los contratos de arrendamiento anteriores a la entrada en vigor de la presente Ley (5/06/2013), continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

En la nueva ley las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente (cualquiera que sea su duración inicial), suprimiéndose esa limitación temporal de cinco años que existía en la anterior redacción, debiendo el arrendador comunicar con una antelación mínima de treinta días al arrendatario la formalización del contrato de compraventa.

2.18 Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones

2.18.1 Redacción anterior

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

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.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) El subarriendo o la cesión incontinentes.

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

2.18.2 Nueva redacción

Se añade un apartado 4 al artículo 27 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 éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles 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 haya contestado por el requerido de pago o que se haya 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.

2.18.3 Comentario

En el caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario la anterior ley nos remitía a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En la actual ley y siempre y cuando el arrendamiento esté inscrito en el Registro de la Propiedad se agilizan los plazos y procedimientos judiciales (requerimiento judicial o notarial), que conocemos como “desahucio exprés”, para recuperar la vivienda en caso de impago (incluso con un solo mes de impago) según artículo 27 apartado 2 letra a). También se habilita un plazo de diez días para que el arrendatario pague la deuda pendiente o acepte la resolución del contrato iniciándose el procedimiento de desahucio. El desalojo de la vivienda podrá efectuarse a los diez días, reduciéndose los trámites y notificaciones. Por otro lado, el inquilino puede “enervar” la acción y evitar el juicio y el consiguiente desahucio si paga las rentas que debe. Así, se puede reactivar el contrato de alquiler.

El contrato de arrendamiento inscrito junto con la copia del acta de requerimiento al arrendatario con su resultado será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad. El requerimiento de pago debe hacerse en el lugar designado en el contrato, que normalmente será la vivienda arrendada.

Se crea, además, un procedimiento judicial acelerado para que en el plazo de diez días se proceda al pago de la renta debida y se simplifican los procedimientos judiciales para efectuar los desahucios, duplicando la capacidad de los juzgados.

En ese caso, siempre que así se señale en el contrato, la falta de pago de la renta podrá dar lugar a la resolución del arrendamiento, sin más exigencia que un previo requerimiento notarial o judicial, sin necesidad de obtener una sentencia declarativa.

Los procedimientos de desahucio por impago de rentas, pese a las reformas introducidas en 2009 y 2011 (punto 1.1), son lentos e ineficaces. Por ello resultaba necesaria la agilización de este procedimiento, reduciendo la intervención judicial al mínimo imprescindible.

La mayoría de los comentarios respecto al contenido del apartado 4 de este artículo no son nada positivos; advierten (enmienda nº 54 del Grupo Parlamentario Catalá) que ante la falta de desalojo voluntario de la vivienda (negativa a la entrega de llaves y silencio ante el requerimiento de pago), será precisa la oportuna demanda (ejecutiva ordinaria) para la entrega de la posesión, sin que exista en la LEC mención a la ejecutividad del título que surge de este precepto. Ello implicará un incremento económico y una demora en el plazo de su tramitación, debido a la falta de medios materiales y humanos que padecen la mayoría de los juzgados de nuestro país, especialmente en las grandes ciudades.

2.19 Artículo 35. Resolución de pleno derecho

2.19.1 Redacción anterior

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b) y e) del artículo 27.2 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.

2.19.2 Nueva redacción

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.

2.19.3 Comentario

Se incluye la letra d) del art. 27.2 que dice: “La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario”. No estaba incluida en la redacción anterior como motivo de resolución de pleno derecho del contrato de arrendamiento, que dado el contenido del mismo más parece un olvido, error u omisión del anterior legislador que otra cosa; por tanto se procede a su subsanación.

La ley trata de sancionar la intencionalidad en la causación del daño (dolo), excluyendo como causa resolutoria del contrato otros daños ocasionados por negligencia del arrendatario o de las personas por las que éste deba responder; así pues los artículos 1555.2 y 1561 del C.c., establecen que el arrendatario debe de conservar la cosa arrendada con la diligencia de un buen padre de familia o como considera la más reciente doctrina bastaría con una diligencia media, normal o corriente y devolverla al terminar el arriendo tal como la recibió (sin más deterioro que los ocasionados por el tiempo o por causa inevitable).

Por otro lado tenemos la realización de obras por el arrendatario sin el consentimiento del arrendador (no autorizadas). Según el artículo 23 LAU el arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda. También será causa de resolución del contrato.

2.20 Artículo 36. Fianza

2.20.1 Redacción anterior

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

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.

2.20.2 Nueva redacción

Los apartados 2 y 3 del artículo 36 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.

2.20.3 Comentario

Brevemente en este artículo la novedad es que la fianza no estará sujeta a actualización durante los tres primeros años del contrato (cinco años anterior ley). Será obligatoria a la celebración del contrato y nunca por cuantía inferior al importe que corresponda a una mensualidad de renta.

Será motivo de resolución del contrato la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización (artículo 27.2.b) y 35 de la LAU. Se trata de una garantía del cumplimiento de las obligaciones del arrendatario derivadas del contrato de arrendamiento.

Una vez transcurridos estos tres años la fianza podrá ser actualizada hasta igualarse con la mensualidad de renta vigente. Transcurridos estos tres años la actualización de la fianza estará regulada por las partes; de no existir acuerdo se presumirá lo mismo que para la actualización de la renta.

La fianza será devuelta al arrendatario en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves al arrendador; éste sólo podrá retener una parte o la totalidad de la fianza en caso de que el arrendatario haya incumplido alguna de sus obligaciones contractuales.

CAPITULO 3

ARTÍCULOS MODIFICADOS

EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

POR LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO

3.1 Artículo 22. Terminación del proceso por satisfacción extraprocésal o carencia sobrevinida de objeto. Caso especial de enervación del desahucio.

3.1.1 Redacción anterior

...

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.

3.1.2 Nueva redacción

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 decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, 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, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

3.1.3 Comentario

Debemos considerar que no hay desahucio “exprés”, ni antes ni ahora. Se ha dotado al Secretario Judicial de mayores competencias, facultándole para desarrollar determinadas resoluciones y comunicaciones incluida la fecha de lanzamiento, en el caso de que el arrendatario no pague cuando sea requerido. La tramitación de los juicios de desahucio no tienen ninguna preferencia frente a los demás y dada la falta de recursos materiales y personales existente en nuestras ciudades, pueden pasar muchos meses hasta el inicio del proceso.

3.2 Artículo 164. Comunicación edictal.

3.2.1 Redacción anterior

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 tribunal, mediante providencia, consignadas estas circunstancias, mandará que se haga la comunicación fijando la copia de la resolución o la cédula en el tablón de anuncios del Juzgado o tribunal. 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.

3.2.2 Nueva redacción

Cuando, practicadas, en su caso, las averiguaciones a que se refiere el artículo 156, no pudiere conocerse el domicilio del destinatario de la comunicación, o cuando no pudiere 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 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Sólo a instancia de parte, y a su costa, se publicará en el “Boletín Oficial” de la provincia, en el 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 pudiere hallársele ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el párrafo segundo del apartado 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.

3.2.3 Comentario

De nuevo el Secretario Judicial cobra protagonismo pues fijará la célula de citación o requerimiento en el tablón de anuncios de la oficina judicial; antes lo realizaba el tribunal, mediante providencia, y se colocaba en el tablón de anuncios del Juzgado o tribunal.

3.3 Artículo 220. Condenas de futuro.

3.3.1 Redacción anterior

...

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 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.

3.3.2 Nueva redacción

Se modifica el apartado 2 del artículo 220:

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, el auto o el decreto incluirán 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.

3.3.3 Comentario

Se produce una pequeña reforma del art. 220.2 para incluir que la condena a satisfacer de las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, pueda ser no sólo por sentencia, sino también por auto o decreto.

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

3.4.1 Redacción anterior

...

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, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento. 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.

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 Secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y dará traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud.

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 respecto del desahucio, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud.

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 de admisión 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.

3.4.2 Nueva redacción

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 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, 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 apartado 3 del artículo 155 y en el último párrafo del artículo 164, 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 secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá el 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 formulara 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 treinta días 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.

3.4.3 Comentario

Cuando se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, 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 (paralización), 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

La otra opción que tiene el demandado es comparecer y formular oposición. El requerimiento también servirá de citación para la vista, si hay oposición, y para fijar fecha de lanzamiento.

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 el lanzamiento en la fecha fijada.

Se ha avanzado en algunas cuestiones como facultar al Secretario en determinadas resoluciones y comunicaciones y en que se fije ya la fecha de lanzamiento, en el caso de que el arrendatario no pague cuando sea requerido. El problema está en que, por lo menos en las grandes capitales, los Juzgados están colapsados en general (por falta de recursos materiales y personales) y la tramitación del juicio de desahucio no tiene ninguna preferencia, por lo que pueden pasar meses hasta que empiezan a funcionar las previsiones legales para este tipo de procesos.

3.5 Artículo 497. Régimen de notificaciones.

3.5.1 Redacción anterior

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. En estos casos bastará la publicidad del edicto en el tablón de anuncios de la Oficina judicial.

3.5.2 Nueva redacción

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.

3.5.3 Comentario

No será necesaria la publicación de edictos en Boletines Oficiales 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.

3.6 Artículo 549. Demanda ejecutiva. Contenido.

3.6.1 Redacción anterior

...

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

3.6.2 Nueva redacción

Se modifica el apartado 3 del artículo 549:

3. En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado.

3.6.3 Comentario

En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados. Ahora se equiparan a las sentencias, para estos efectos, los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento.

3.7 Artículo 703. Entrega de bienes inmuebles.

3.7.1 Redacción anterior

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.

3.7.2 Nueva redacción

El apartado 1 del artículo 703 pasa a tener 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.

3.7.3 Comentario

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.

CAPITULO 4

REGISTRO DE SENTENCIAS FIRMES

DE IMPAGOS DE RENTAS DE ALQUILER.

4.1. Creación del Registro por Real Decreto

Se crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler. Por real decreto se regulará su organización y funcionamiento.

4.2. Finalidad

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, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio del artículo 250.1.1.º o del artículo 438 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el secretario judicial correspondiente remitirá dicha información al Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

4.3. Órganos de arbitraje

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

4.4. Acceso a la información

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.

4.5. Cancelación inscripción

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.

4.6. Protección de datos

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.

4.7 Comentario

Esta Ley crea el Registro, aunque remite a un Real Decreto la regulación de su funcionamiento y organización. De hecho, ni siquiera se indica qué organismo será el responsable ni su ubicación.

Su finalidad es la 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, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio.

El Registro se proveerá:

- a) de *las* sentencias firmes remitidas por el secretario judicial correspondiente;
- b) y de los laudos comunicados por los órganos de arbitraje competentes, respecto de aquellas personas que hayan sido declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos.

Podrán informarse en él, sobre una persona en concreto, los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos. Deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario. Se aplicará la Ley de Protección de Datos.

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.

La constancia en el Registro se cancelará automáticamente a los seis años. No se dice desde cuándo, si desde la sentencia o laudo o si es desde la inscripción.

Este Registro de impagos de alquiler será útil desde el punto de vista preventivo, al dotar a los propietarios de información suficiente antes de celebrar nuevos contratos de alquiler.

Principales ventajas de la inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad:

A) Para el arrendador:

- La principal es la posibilidad de resolver rápidamente el contrato acudiendo al requerimiento notarial o judicial.

- Otra, muy importante, es la de que, si se pacta la renuncia a los derechos de tanteo y retracto, inscrito el contrato, el registrador no exigirá notificación al arrendatario en caso de enajenación.

B) Para el arrendatario.

- Al exigirse escritura pública, puede disfrutar de los beneficios del documento público en cuanto a asesoramiento, calidad en la redacción, prueba y conservación por un precio muy módico pues se va a aprobar un arancel especial para estas operaciones.

- Al acceder al Registro, se beneficiara de la aplicación de los principios hipotecarios, debiendo cualquier adquirente respetar su mantenimiento, incluso en caso de ejecución judicial o extrajudicial, lo cual cobra especial importancia en los contratos de larga duración.

CONCLUSIONES

La nueva reforma de la LAU pretende dinamizar el mercado inmobiliario de las viviendas de alquiler (tratando de sacar al mercado tres millones de viviendas) fomentando el arrendamiento frente a la propiedad, conseguir que sea una alternativa real al mercado de la propiedad, dada la dificultad de acceso al préstamo hipotecario para la compra de vivienda, y al mismo tiempo dando salida y uso al gran número de viviendas cerradas y desocupadas, forzando un cambio de mentalidad de la compra al alquiler, dotando tanto al arrendador como al arrendatario de una mayor autonomía y libertad así como garantizar la pronta recuperación de la propiedad en cualquier momento.

Si tenemos en cuenta que la LAU tiene 36 artículos y que se han modificado 20 (redacción parcial o total) podemos decir que estamos ante una nueva Ley de Arrendamiento Urbanos.

En resumen paso a citar muy esquemáticamente aquellas cuestiones en las que la reforma de la LAU ha tenido una mayor o más importante influencia y que sin duda será el tiempo quién dirá si estos cambios normativos han sido acertados:

- **Voluntad de las partes:** Se dota tanto al arrendador como al arrendatario de mayor autonomía y libertad de pactos. Las partes podrán pactar sumisión de mediación o arbitraje en caso de conflicto y posible señalización de una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en la Ley.

- **Duración de los contratos:** Se reducen los plazos legales de duración del contrato de arrendamiento. La llamada “prórroga obligatoria”, la que se firma en el primer contrato, pasa de cinco años a tres años. Agotado este periodo, y si ninguna de las partes se pronuncia, se aplica la “prórroga tácita automática” un año más (antes eran tres años), siempre y cuando no se hayan contemplado otros periodos en el contrato inicial.

- **Revisión de las rentas:** Las partes podrán negociar cualquier tipo de actualización de la renta, tanto al alza como a la baja, desde el inicio del contrato y durante toda la vigencia del mismo, aplicando el IPC si no existe pacto expreso. Hasta ahora la actualización era obligatoria y únicamente en función de la variación del IPC.

- **Pago de la renta con reformas:** Si un inquilino plantea una reforma para mejorar el inmueble, es posible llegar a un acuerdo entre las partes para que el coste de las obras se descuenta de las mensualidades del alquiler o se suspenda el pago de las mismas por un tiempo determinado. Si las obras de mejora las realiza el propietario éste podrá elevar la renta.

- **Gastos generales y de servicios individuales:** Cabe el incremento anual por acuerdo de las partes durante la vigencia del contrato, salvo los tributos.

- **Arrendatarios con discapacidad:** Posibilidad de realización de obras de adaptación en la vivienda para inquilinos discapacitados o mayores de 70 años, así como sus cónyuges o familiares, siempre que las obras no afecten a elementos comunes.

- **Agilización del “desahucio exprés”:** En caso de morosidad, incluso con un solo mes de impago, (el inquilino tiene diez días de plazo para pagar desde que recibe el requerimiento de abono), se rescinde el contrato y se inicia el procedimiento de desahucio. El desalojo podrá efectuarse a los diez días, reduciendo los trámites y notificaciones. Por otro lado, el inquilino puede “enervar” la acción y evitar el juicio y el consiguiente desahucio si paga las rentas que debe; así de esta manera se puede reactivar el contrato de alquiler (reforma de la LEC).

- **Facilidades para dejar o recuperar la vivienda:** El arrendatario podrá irse de la vivienda una vez hayan pasado al menos seis meses, sin tener que esperar a que termine la anualidad, avisando con un mes de antelación y sin tener que pagar indemnización (salvo que en el contrato se especifique que sí). Por su parte, el propietario podrá solicitar recuperar la vivienda como residencia habitual en caso de necesitarla para él o un familiar de primer grado (o su cónyuge tras el divorcio o nulidad). Eso sí, tiene que haber transcurrido al menos un año desde la firma del contrato y debe comunicarlo a los inquilinos dos meses antes como mínimo.

- **Extinción del derecho de arrendamiento:** Si durante la duración del contrato de arrendamiento el derecho del arrendador al inmueble quedara extinguido por cualquier causa (enajenación forzosa por ejecución hipotecaria, sentencia judicial, etc.), automáticamente el derecho del arrendatario quedará extinguido.
- **Inclusión de daños dolosos y realización de obras no consentidas:** Ambos casos son causa de resolución del contrato de arrendamiento.
- **Subrogación:** Cambia el plazo inicial del contrato para que se pueda pactar que no haya derecho de subrogación para el caso del fallecimiento del arrendatario. Antes el pacto sólo podía darse cuando hubiesen transcurrido los cinco primeros años o que se extinguiese si se producía el fallecimiento antes de los cinco años y ahora el plazo es de tres años en ambos casos.
- **Enajenación de la vivienda arrendada:** Un comprador que adquiera una vivienda en régimen de alquiler no tendrá que respetar el contrato de arrendamiento. Sin embargo, cuando dicho contrato se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, la cosa cambia. En tal caso, el comprador estará obligado a permitir que se continúe con lo estipulado en el contrato.
- **Inscripción en el Registro:** Con el fin de hacer valer los derechos de propietarios e inquilinos frente a terceros, la reforma de la ley posibilita inscribir el contrato firmado en el Registro de la Propiedad, como medio para ratificar el acuerdo.
- **Renuncia al derecho de adquisición preferente:** Las partes pueden acordar por escrito en el contrato la renuncia expresa al derecho de adquisición preferente por parte del arrendatario en caso de venta de la vivienda arrendada.
- **Eliminación de los llamados “arrendamientos suntuarios”:** Estos arrendamientos son los que tenían por objeto viviendas de más de trescientos metros cuadrados o renta anual superior a 5,5 veces el SMI. Ahora se regirán igual que el resto de arrendamientos.
- **Fianza:** Durante los tres primeros años de duración del contrato la fianza no estará sujeta a actualización.
- **Arrendamientos excluidos:** Aquellos arrendamientos urbanos temporales con fines turísticos.
- **Registro de inquilinos morosos:** Se crea un Registro de Sentencias firmes de impagos de rentas del alquiler, con el objetivo de que el propietario pueda consultar los datos de los ciudadanos que hayan incumplido sus obligaciones de pago. Se pretende evitar que los propietarios no saquen sus viviendas vacías al mercado de alquiler por miedo al impago de la renta.
- **Régimen transitorio:** Los arrendamientos urbanos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Si las partes lo acuerdan, los contratos podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en la nueva Ley.

Todos estos cambios normativos tienen una meta u objetivo que se resume en aumentar la flexibilidad en los contratos (relación entre las partes), mejorar la seguridad jurídica a través de la inscripción registral y reducir los tiempos en el procedimiento judicial de desahucio intentando hacer desaparecer los prejuicios y miedos que tradicionalmente ha supuesto el arrendamiento para los propietarios de viviendas, especialmente el impago de la renta o los destrozos de la vivienda.

Por tanto, me parece lógico pensar que hasta que no se garantice una seguridad efectiva con la que los propietarios puedan recuperar sus viviendas en perfecto estado, así como recuperar sus rentas impagadas, éstos seguirán siendo reticentes a colocar su piso en el parque del alquiler. Sería necesario un mayor desarrollo normativo que incentive fiscalmente a los inquilinos y proteja jurídicamente a los propietarios.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALBERDI, O. “Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)”. Aba-abogadas.com. 22 de julio, 2013. Recuperado de <http://aba-abogadas.com/reforma-de-la-ley-de-arrendamientos-urbanos-lau>
- BERROCAL, A. I. “Primeras reflexiones sobre la ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas”. Actualidad Civil, 5 Jun. 2013; Derecho de los Negocios, 5 Jun. 2013, Ed. La Ley; Diario La Ley, Nº 8099, 6 Jun. 2013. Recuperado de <http://www.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAO29B2AcSZYlJi9tynt/SvVK1+B0oQiAYBMk2JBAEozBiM3mkuwdaUcjKasqgcplVmVdZhZAZO2dvPfee++999577733ujudTif33/8/XGZkAWz2zkrayZ4hgKrIHz9+fB8/IorZ7LONb3bo2X348ODTnV94mddNUS0/29vZvbdzf28PHxTn10+r6ZvrVf7ZeVY2+S/MJ1X1Nnjv9zft/x8rRP82UQAAAA==WKE>
- BERNAT, F. “La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos”. Vlex.es. 14 de junio, 2013. Recuperado de <http://vlex.es/tags/reforma-ley-arrendamientos-urbanos-359810>
- CALAVIA, M. “Nueva ley del alquiler: las claves para inquilino y casero”. Periódico Cinco Días. 5 de junio, 2013. Recuperado de http://cincodias.com/cincodias/2013/06/05/economia/1370415645_920169.html
- CASILLAS, C. “Propietario e inquilino: ¿sabe cómo le afecta la nueva reforma sobre alquiler?” Inversión y finanzas.com. 23 de mayo, 2013. Recuperado de <http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/20120523/propietario-inquilino-afecta-nueva-1377229.html>
- CASILLAS, C. “Claves para entender la nueva reforma del mercado del alquiler”. Finanzas.com. 27 de mayo, 2013. Recuperado de <http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/20130527/claves-para-entender-nueva-2333953.html>
- DEL COSO, A. “Nuevo contrato modelo de alquiler de una vivienda tras los cambios en la ley de arrendamientos”. Idealista.com. 6 de junio, 2013. Recuperado de <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2013/06/06/627317-nuevo-contrato-modelo-de-alquiler-de-una-vivienda-tras-los-cambios-en-la-ley-de>
- FERNÁNDEZ SOUTULLO, D. “Ley de Arrendamientos Urbanos: LA REFORMA”. Ticlegal.com. 13 de marzo, 2014. Recuperado de <http://www.ticlegal.com/ley-de-arrendamientos-urbanos-la-reforma/>
- GARCÍA-BOENTE DÁVILA, G. “Arrendamientos Urbanos y Registro”. Notariosyregistradores.com. 25 de julio, 2013. Recuperado de <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2013-arrendamientos-no-inscritos.htm>
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V. *Arrendamientos Urbanos: Estudio teórico-práctico*. Lex nova. Valladolid octubre 2013.
- LASARTE, C. (2013). *Curso de Derecho Civil Patrimonial: Introducción al Derecho*. (19). Tecnnox. Madrid 2013
- LÓPEZ PELAZ, J. P. “Modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos”. Abogadoamigo.com. 7 de junio, 2013. Recuperado de <http://www.abogadoamigo.com/nueva-ley-de-arrendamientos-urbanos/>
- LOSCERTALES FUERTES, D. “Nueva reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos: *Sus aspectos más importantes*”. Consejo General Abogacía Española. 2 de octubre, 2012. Recuperado de <http://www.abogacia.es/2012/10/02/nueva-reforma-de-la-ley-de-arrendamientos-urbanos-sus-aspectos-mas-importantes/>

- LOSCERTALES FUERTES, D. “La reforma de la ley de alquiler”. Periódico El País. 10 de junio, 2013. Recuperado de http://economia.elpais.com/economia/2013/06/10/vivienda/1370870229_982617.html
- LLAMAS POMBO, E. *Ley Arrendamientos Urbanos: Comentarios y Jurisprudencia doce años después*. La Ley. Madrid 2007
- MERINO ESCARPÍN, J. F. “Resumen de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos”. Notariosyregistradores.com. 21 de junio, 2013. Recuperado de <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/2013-reforma-ley-arrendamientos-urbanos.htm>
- MONFORTE, R. “Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos”. Emeabogados. 29 de julio, 2013. Recuperado de <http://emeabogados.wordpress.com/2013/07/29/reforma-de-la-ley-de-arrendamientos-urbanos/>
- PÉREZ, S. “Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos; *principales novedades*”. Mymabogados.com. 16 de julio, 2013. Recuperado de <http://www.mymabogados.com/reforma-de-la-ley-de-arrendamientos-urbanos-principales-novedades.html>
- RUIZ BARTOLOMÉ, J. L. “Pros y contras de la nueva ley de alquiler: *¿es la reforma que necesitamos?*” Idealista.com. 6 de junio, 2013. Recuperado de <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2013/06/06/627299-pros-y-contras-de-la-nueva-ley-de-alquiler-es-la-reforma-que-necesitamos>
- SERRANO DEL RÍO, E. “Reforma de la L. A. U. introducida por la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas”. Queaprendemoshoy.com. 7 de noviembre, 2013. Recuperado de <http://queaprendemoshoy.com/reforma-de-la-l-a-u-introducida-por-la-ley-42013-de-medidas-de-flexibilizacion-y-fomento-del-mercado-del-alquiler-de-viviendas/>
- TERMENS, J. “Nueva regulación del alquiler de vivienda a partir del 6 de junio de 2013”. Abogadoarrendamientos.com. 10 de junio, 2013. Recuperado de <http://www.abogadoarrendamientos.com/2013/06/10/nueva-regulacion-del-alquiler-de-vivienda-a-partir-del-6-de-junio-de-2013/>
- VALENZUELA RODRÍGUEZ, C. “Aspectos más relevantes de la reforma de la ley de arrendamientos urbanos”. Lexsanitaria.com. 16 de noviembre, 2013. Recuperado de <http://www.lexsanitaria.com/reforma-ley-de-arrendamientos-urbanos/>
- ZARZO, M. C. “Reforma de la Ley Arrendamientos Urbanos: *de la compra al alquiler*”. Economía3.com. 12 de septiembre, 2013. Recuperado de <http://www.economia3.com/2013/09/12/7400-reforma-de-la-ley-arrendamientos-urbanos-de-la-compra-al-alquiler/>

TEXTOS LEGALES

- Arrendamientos Urbanos. Ministerio de la Vivienda – Boletín Oficial del Estado. Textos legales; 34. Madrid 2009 (20).
- Arrendamientos Urbanos: *Propiedad horizontal, viviendas de protección oficial y normas complementarias*. Civitas – Thomson Reuters. Madrid 2011 (33).
- Ley de Arrendamientos Urbanos: *Edición actualizada con los cambios introducidos por la Ley 4/2013, de 4 de junio*. Tecnox. Madrid 2013

ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

REUNIDOS

De una parte:

Don [], mayor de edad, de nacionalidad [] con D.N.I. nº [], con domicilio en [] y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato.

Y de otra:

Don [], con D.N.I. nº [], con domicilio en []. y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato.

INTERVIENEN

Don [] en su propio nombre y representación. En adelante se la denominará también como **ARRENDADORA**.

Don [] en su propio nombre y representación. En adelante se les denominará también como **ARRENDATARIO**.

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, del que resultan los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- Que **LA ARRENDADORA**, es propietaria de la vivienda sita en [], calle [].

Ref. catastral: []

Nº Cédula de habitabilidad [] se adjunta fotocopia de la misma como anexo al final del presente contrato.

Certificado de eficiencia energética []. Se adjunta fotocopia del certificado como anexo al final del presente contrato.

2º.- Que **EL ARRENDATARIO**, está interesado en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual.

3º.- Y para formalizar lo que sobre el particular tienen convenido otorgan el presente contrato con sujeción a los siguientes,

PACTOS

PRIMERO.- REGULACION.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, adaptada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y por lo pactado en el presente contrato.

Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

SEGUNDO.- OBJETO.- El objeto del arriendo del presente contrato lo constituye el piso-vivienda sita en [], vacío de muebles y se destina exclusivamente a vivienda del arrendatario y para la permanente ocupación de él. Se adjuntan fotografías de la vivienda a los efectos de dejar constancia del estado del inmueble en el momento del arriendo, como Anexo al presente contrato.

Si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado, lo deberá comunicar por escrito a la propiedad.

TERCERO.- DURACION.- El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de un año. Llegado el 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 treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.

El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en seis meses. En caso de desistimiento del contrato por parte del arrendatario antes de que se hubiera cumplido un año, dará lugar a una indemnización equivalente a la parte proporcional de la renta de un mes con relación a los meses que falten por cumplir de un año.

CUARTO.- PRÓRROGA.- Llegado el plazo máximo de tres años pactados, sin denuncia del arrendador o arrendatario con un plazo mínimo de treinta (30) días, el contrato se prorrogará por plazos anuales.

Las partes con treinta días de antelación a la fecha de finalización de cada prórroga podrán denunciar la terminación del contrato notificando de forma fehaciente y por escrito a la otra parte el desistimiento del mismo. El incumplimiento de dicho plazo se sancionará con la no devolución de un mes de fianza. El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en UN AÑO.

QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.- La renta inicial pactada es de [] (0,00) EUROS MENSUALES durante el primer año de vigencia del contrato. Los gastos de comunidad están incluidos en la renta.

Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, se incrementará cada año en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato y en caso de prórroga por tácita reconducción y al término de cada una de ellas mediante la aplicación íntegra del Índice Nacional General de Precios al Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los atrasos habidos desde el mes de Enero del año en curso, o, en su caso desde el mes de la firma del contrato.

El arrendador deberá comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C. acompañando Certificación del Instituto Nacional de estadística acreditativa de la variación en dicho índice.

SEXTO.- FORMA DE PAGO.- El pago de la renta se verificará por adelantado, dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante recibo domiciliado con cargo en la cuenta corriente del Banco o entidad financiera que señale el arrendatario al efecto y quedando, en éste caso, el arrendador eximido de la obligación de entregar recibo al arrendatario.

Serán por cuenta exclusiva del Arrendatario los costes, gastos, y comisiones bancarias producidas como consecuencia, si fuere el caso, del impago/(s) de la(s) correspondiente/(s) mensualidad /(es), así como el interés de demora equivalente en cada momento al legalmente establecido.

En este sentido el ARRENDATARIO hace constar que la cuenta corriente a que hace referencia el primer párrafo del presente PACTO es la siguiente: []

SÉPTIMO.-IMPUESTOS.- El pago del Impuesto de Bienes Inmuebles se halla incluido en la renta reflejada en el pacto quinto. No obstante los aumentos que se produzcan en dicho impuesto o en el/los impuestos que lo sustituyan, y a los aumentos que se produzcan en cualquier otro impuesto, arbitrio o tasa del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o municipio sobre o que grave la finca serán repercutidos al arrendatario en la proporción que se aumenten.

OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.- La parte arrendataria en su calidad de inquilino de la vivienda arrendada asume expresamente las siguientes obligaciones:

- a) El pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por adelantado dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria.
- b) A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual y permanente del arrendatario y sus familiares, y a comunicar por escrito a la propiedad si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo.
- c) Comunicar a la propiedad o al Administrador de Fincas, en el plazo de veinticuatro horas, cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.
- d) A observar en todo momento las disposiciones legales vigentes.
- e) A permitir el acceso en la vivienda a la propiedad, su Administrador, y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- f) A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia. A estos efectos no se permite la entrada de animales en el inmueble.
- g) A sufragar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, así como el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al arrendatario.

NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-

La parte arrendadora está obligada a:

- La devolución de la fianza a la parte arrendataria, según lo estipulado en el pacto decimocuarto.
- A comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C., acompañando Certificación del Instituto Nacional de Estadística acreditativa de la variación del citado Índice.
- A la reparación y/o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar.

DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.- Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

- a) La falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que, según contrato, corresponda satisfacer a la parte arrendataria.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) Cuando en la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato, y que es la vivienda habitual y permanente del arrendatario.
- d) El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, y en especial el incumplimiento por parte de la parte arrendataria de cualquiera de las obligaciones asumidas en el pacto Octavo del presente contrato.
- e) La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- f) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- g) La necesidad del ARRENDADOR de ocupar la vivienda arrendada a partir del primer año de celebración del contrato, 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

- h) sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial (art. 9.3 Ley arrendamientos Urbanos). Dicha comunicación deberá hacerse con al menos 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.
- i) El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas, en caso de haberse pactado entre las partes el reemplazo total o parcial de la obligación del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble. A este respecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.2 de la ley de arrendamientos urbanos.

DECIMOPRIMERO.- OBRAS.- El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso concedido por escrito por el arrendador.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. El permiso municipal será también de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso, obligándose a reponer los daños causados y a reponer a su costa el estado original de la vivienda.

Queda expresamente prohibido realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura, o instalar elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica.

El incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones derivadas en este pacto Decimoprimeros dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.- El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarlas expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina, compuesta de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de toda clase, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverlo cuando finalice el contrato. En este sentido son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por todos los desperfectos que se produzcan en la vivienda arrendada como consecuencia del uso de la misma.

DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.- La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario. El inmueble se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble. El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y del administrador. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, en las instalaciones particulares del inmueble arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

Queda exenta la propiedad de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

En caso de que el ARRENDATARIO diera de baja alguno de los suministros de agua o electricidad, una vez finalizado el contrato, se penalizará con 400 euros.

DECIMOCUARTO.- FIANZA.- El arrendatario entrega en este acto de conformidad con el artículo 36 de la L.A.U. una mensualidad de la renta en concepto de FIANZA por importe de [] (0,00) EUROS que responderán del pago de alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de

las obligaciones contractuales, de la penalización del pacto tercero y/o del total importe de los daños ocasionados en el inmueble hasta donde alcance. La fianza se devolverá al arrendatario previa comprobación del estado de la vivienda al finalizar el contrato y en ningún caso podrá aplicarse por el arrendatario a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.

DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.- Queda expresamente prohibida la cesión del contrato y/o el subarriendo parcial y/o total de la vivienda arrendada.

El incumplimiento por parte del arrendatario de esta prohibición dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-

El arrendatario hace expresa renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la LAU. A estos efectos, 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.

DECIMOSÉPTIMO.-RENUNCIA A LA SUBROGACION.- De conformidad con el artículo 16.4 de la LAU no existirá derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario.

DECIMOOCCTAVO.- JURISDICCION.- Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Barcelona y los superiores que le correspondan.

DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.- A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para el arrendador, y el de la vivienda que es objeto de arrendamiento para el arrendatario.

Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico, 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.

Por el arrendatario: []

Por el arrendador: []

VIGÉSIMO.- ACEPTACIÓN.- Las partes aceptan el presente contrato así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

En [] a [] de [] de []

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

Don []

Don []

Relación de Anexos:

Anexo nº 1-Documento identificativo del arrendatario y Del arrendador.

Anexo nº 2-Cédula de habitabilidad.

Anexo nº 3-Certificado de eficiencia energética.

Anexo nº 4-Justificantes acreditativos de la solvencia del arrendatario.

Anexo nº 5-Fotografías de la vivienda.

ANEXO II

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN A COMPRA

REUNIDOS

De una parte:

Don [], mayor de edad, de nacionalidad [] con D.N.I. nº [], con domicilio en [] y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato.

Y de otra:

Don [], con D.N.I. nº [], con domicilio en []. y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato.

INTERVIENEN

Don [] en su propio nombre y representación. En adelante se la denominará también como **ARRENDADORA**.

Don [] en su propio nombre y representación. En adelante se les denominará también como **ARRENDATARIO**.

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN A COMPRA**, del que resultan los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- Que **LA ARRENDADORA**, es propietaria de la vivienda sita en [], calle [].

Ref. catastral: []

Nº Cédula de habitabilidad [] se adjunta fotocopia de la misma como anexo al final del presente contrato.

Certificado de eficiencia energética []. Se adjunta fotocopia del certificado como anexo al final del presente contrato.

2º.- Que **EL ARRENDATARIO**, está interesado en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual, así como en adquirir un derecho de opción de compra sobre dicha vivienda.

3º.- Y para formalizar lo que sobre el particular tienen convenido otorgan el presente contrato **DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA** con sujeción a los siguientes,

PACTOS

PRIMERO.- REGULACION.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, adaptada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y por lo pactado en el presente contrato.

Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

SEGUNDO.- OBJETO.- El objeto del arriendo del presente contrato lo constituye el piso-vivienda sita en [], vacío de muebles y se destina exclusivamente a vivienda del arrendatario y para la permanente ocupación de él. Se adjuntan fotografías de la vivienda a los efectos de dejar constancia del estado del inmueble en el momento del arriendo, como Anexo al presente contrato.

Si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado, lo deberá comunicar por escrito a la propiedad.

TERCERO.- DURACION.- El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de un año. Llegado el 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 treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.

El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en seis meses. En caso de desistimiento del contrato por parte del arrendatario antes de que se hubiera cumplido un año, dará lugar a una indemnización equivalente a la parte proporcional de la renta de un mes con relación a los meses que falten por cumplir de un año.

CUARTO.- PRÓRROGA.- Llegado el plazo máximo de tres años pactados, sin denuncia del arrendador o arrendatario con un plazo mínimo de treinta (30) días, el contrato se prorrogará por plazos anuales.

Las partes con treinta días de antelación a la fecha de finalización de cada prórroga podrán denunciar la terminación del contrato notificando de forma fehaciente y por escrito a la otra parte el desistimiento del mismo. El incumplimiento de dicho plazo se sancionará con la no devolución de un mes de fianza. El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en UN AÑO.

QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.- La renta inicial pactada es de [] (0,00) EUROS MENSUALES durante el primer año de vigencia del contrato. Los gastos de comunidad están incluidos en la renta.

Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, se incrementará cada año en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato y en caso de prórroga por tácita reconducción y al término de cada una de ellas mediante la aplicación íntegra del Índice Nacional General de Precios al Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los atrasos habidos desde el mes de Enero del año en curso, o, en su caso desde el mes de la firma del contrato.

El arrendador deberá comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C. acompañando Certificación del Instituto Nacional de estadística acreditativa de la variación en dicho índice.

SEXTO.- FORMA DE PAGO.- El pago de la renta se verificará por adelantado, dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante recibo domiciliado con cargo en la cuenta corriente del Banco o entidad financiera que señale el arrendatario al efecto y quedando, en éste caso, el arrendador eximido de la obligación de entregar recibo al arrendatario.

Serán por cuenta exclusiva del Arrendatario los costes, gastos, y comisiones bancarias producidas como consecuencia, si fuere el caso, del impago/(s) de la(s) correspondiente/(s) mensualidad /(es), así como el interés de demora equivalente en cada momento al legalmente establecido.

En este sentido el ARRENDATARIO hace constar que la cuenta corriente a que hace referencia el primer párrafo del presente PACTO es la siguiente: []

SÉPTIMO.-IMPUESTOS.- El pago del Impuesto de Bienes Inmuebles se halla incluido en la renta reflejada en el pacto quinto. No obstante los aumentos que se produzcan en dicho impuesto o en el/los impuestos que lo sustituyan, y a los aumentos que se produzcan en cualquier otro impuesto, arbitrio o tasa del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o municipio sobre o que grave la finca serán repercutidos al arrendatario en la proporción que se aumenten.

OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.- La parte arrendataria en su calidad de inquilino de la vivienda arrendada asume expresamente las siguientes obligaciones:

- a) El pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por adelantado dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria.
- b) A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual y permanente del arrendatario y sus familiares, y a comunicar por escrito a la propiedad si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo.
- c) Comunicar a la propiedad o al Administrador de Fincas, en el plazo de veinticuatro horas, cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.
- d) A observar en todo momento las disposiciones legales vigentes.
- e) A permitir el acceso en la vivienda a la propiedad, su Administrador, y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- f) A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia. A estos efectos no se permite la entrada de animales en el inmueble.
- g) A sufragar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, así como el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al arrendatario.

NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-

La parte arrendadora está obligada a:

- La devolución de la fianza a la parte arrendataria, según lo estipulado en el pacto decimocuarto.
- A comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C., acompañando Certificación del Instituto Nacional de Estadística acreditativa de la variación del citado Índice.
- A la reparación y/o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar.

DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.- Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

- a) La falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que, según contrato, corresponda satisfacer a la parte arrendataria.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) Cuando en la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato, y que es la vivienda habitual y permanente del arrendatario.
- d) El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, y en especial el incumplimiento por parte de la parte arrendataria de cualquiera de las obligaciones asumidas en el pacto Octavo del presente contrato.
- e) La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- f) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

g) La necesidad del ARRENDADOR de ocupar la vivienda arrendada a partir del primer año de celebración del contrato, 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 (art. 9.3 Ley arrendamientos Urbanos). Dicha comunicación deberá hacerse con al menos 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.

h) El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas, en caso de haberse pactado entre las partes el reemplazo total o parcial de la obligación del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble. A este respecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.2 de la ley de arrendamientos urbanos.

DECIMOPRIMERO.- OBRAS.- El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso concedido por escrito por el arrendador.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. El permiso municipal será también de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso, obligándose a reponer los daños causados y a reponer a su costa el estado original de la vivienda.

Queda expresamente prohibido realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura, o instalar elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica.

El incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones derivadas en este pacto Decimoprimero dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.- El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarlas expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina, compuesta de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de toda clase, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverlo cuando finalice el contrato. En este sentido son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por todos los desperfectos que se produzcan en la vivienda arrendada como consecuencia del uso de la misma.

DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.- La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario. El inmueble se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble. El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y del administrador. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, en las instalaciones particulares del inmueble arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

Queda exenta la propiedad de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

En caso de que el ARRENDATARIO diera de baja alguno de los suministros de agua o electricidad, una vez finalizado el contrato, se penalizará con 400 euros.

DECIMOCUARTO.- FIANZA.- El arrendatario entrega en este acto de conformidad con el artículo 36 de la L.A.U. una mensualidad de la renta en concepto de FIANZA por importe de [] (0,00) EUROS que responderán del pago de alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales, de la penalización del pacto tercero y/o del total importe de los daños ocasionados en el inmueble hasta donde alcance. La fianza se devolverá al arrendatario previa comprobación del estado de la vivienda al finalizar el contrato y en ningún caso podrá aplicarse por el arrendatario a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.

DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.- Queda expresamente prohibida la cesión del contrato y/o el subarriendo parcial y/o total de la vivienda arrendada.

El incumplimiento por parte del arrendatario de esta prohibición dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-

El arrendatario hace expresa renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la LAU. A estos efectos, 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.

DECIMOSÉPTIMO.-RENUNCIA A LA SUBROGACION.- De conformidad con el artículo 16.4 de la LAU no existirá derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario.

DECIMO OCTAVO.- JURISDICCION.- Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Barcelona y los superiores que le correspondan.

DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.- A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para el arrendador, y el de la vivienda que es objeto de arrendamiento para el arrendatario.

Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico, 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.

Por el arrendatario: []

Por el arrendador: []

VIGÉSIMO.- OPCIÓN DE COMPRA: La ARRENDADORA concede al ARRENDATARIO una opción de compra sobre la vivienda objeto de arrendamiento en los siguientes términos:

- Precio:
 - o El derecho de opción que se concede en virtud del presente contrato es gratuito.
 - o El precio de la compraventa se estipula en la cantidad de [] euros, más los tributos e impuestos que por ley sean de aplicación, de los cuales se deducirán las cantidades abonadas en concepto de alquiler por el arrendatario hasta el momento en que éste haga uso de la opción de compra de la siguiente manera:
 - Si se ejerce durante el primer año de vigencia del presente contrato se descontará del precio de compraventa el 100% de las cantidades abonadas por el arrendatario durante ese periodo en concepto de alquiler.
 - Si se ejerce durante el segundo año de vigencia del presente contrato, se descontará del precio de compraventa el 75% de las cantidades abonadas por el arrendatario durante ese periodo en concepto de alquiler.

- Si se ejerce durante el tercer año de vigencia del presente contrato se descontará el 50% de las cantidades abonadas durante ese periodo en concepto de alquiler.

(** Es importante tener en cuenta la tributación de dichas cantidades según sea entrega de primera o segunda vivienda, y también si se pacta un precio por la concesión de dicha opción).

- Plazo: El ejercicio del derecho de opción de compra únicamente se podrá ejercer durante la vigencia del presente contrato y como máximo hasta la fecha [].
- Cargas y gravámenes: La vivienda deberá entregarse libre de cargas y gravámenes, obligándose el arrendador en el momento del ejercicio de la opción, al levantamiento de aquellas que en dicha fecha estuvieren vigentes, cancelando las mismas en el Registro de la Propiedad, y al corriente de todo tipo de gastos e impuestos.
- El ejercicio del derecho de opción de compra se realizará a través de notificación por conducto fehaciente en el domicilio del arrendador, disponiendo éste a partir de dicha notificación, de un plazo de UN MES para formalizar la venta en escritura pública, y según acuerdan las partes ante el notario [] o el que en su momento acuerden las partes.
- Los gastos e impuestos que genere la compraventa de la vivienda serán según Ley.

VIGÉSIMOPRIMERO.- ACEPTACIÓN.- Las partes aceptan el presente contrato así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

En [] a [] de [] de []

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

Don []

Don []

Relación de Anexos:

Anexo nº 1-Documento identificativo del arrendatario y Del arrendador.

Anexo nº 2-Cédula de habitabilidad

Anexo nº 3-Certificado de eficiencia energética

Anexo nº 4-Justificantes acreditativos de la solvencia del arrendatario.

Anexo nº 5-Fotografías de la vivienda.