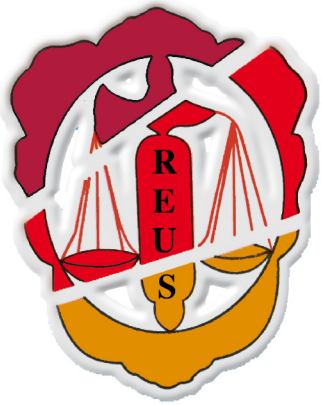
Colección JURÍDICA GENERAL

Monografías



La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013

MARTA BLANCO CARRASCO
Doctora en Derecho
Profesora de Derecho civil
de la Universidad Complutense

COLECCIÓN JURÍDICA GENERAL
TÍTULOS PUBLICADOS

El incumplimiento no esencial de la obligación, *Susana Navas Navarro* (2004).
Derecho nobiliario, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2005).
La liberalización del ferrocarril en España. Una aproximación a la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, *José Antonio Magdalena Anda (Coord.)* (2005).
Derecho agrario, *Carlos Vattier Fuenzalida e Isabel Espín Alba* (2005).
Matrimonio homosexual y adopción. Perspectiva nacional e internacional, *Susana Navas Navarro (Directora)* (2006).
Democracia y derechos humanos en Europa y en América, *Amaya Úbeda de Torres* (2006).
Derecho de obligaciones y contratos, *Carlos Rogel Vide* (2007).
Comentarios breves a la Ley de arbitraje, *Ernesto Díaz-Bastien (Coord.)* (2007).
La figura del Abogado General en el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, *Rosario León Jiménez* (2007).
Estudios de Derecho Civil, *Carlos Rogel Vide* (2008).
Código civil concordado con la legislación de las Comunidades Autónomas de Galicia, País Vasco, Navarra, Aragón, Cataluña y Baleares, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2008).
Los créditos contra la masa en el concurso de acreedores, *Miguel Navarro Castro* (2008).
De los derechos de la nieve al derecho de la nieve. Tres estudios jurídicos relacionados con la práctica del esquí, *Ignacio Arroyo Martínez* (2008).
Deporte y derecho administrativo sancionador, *Javier Rodríguez Ten* (2008).
La interpretación del testamento, *Antoni Vaquer Aloy* (2008).
Derecho de la persona, *Carlos Rogel Vide e Isabel Espín Alba* (2008).
Derecho de cosas, *Carlos Rogel Vide* (2008).
Historia del Derecho, *José Sánchez-Arcilla Bernal* (2008).
Código civil concordado con la legislación de las Comunidades Autónomas de Andalucía, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla-León, Ceuta y Melilla, Extremadura, La Rioja, Madrid, Murcia y Valencia, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2008).
Marco jurídico y social de las personas mayores y de las personas con discapacidad, *M.ª Dolores Díaz Palarea y Dulce M.ª Santana Vega (Coords.)* (2008).
Transexualidad y tutela civil de la persona, *Isabel Espín Alba* (2008).
Transmisión de la propiedad y contrato de compraventa, *Luis Javier Gutiérrez Jerez* (2009).
El caballo y el Derecho civil, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2009).
Los créditos con privilegios generales: supuestos y régimen jurídico, *Carmen L. García Pérez, Ascensión Leciñena Ibarra y María Luisa Mestre Rodríguez* (2009).
Personas y derechos de la personalidad, *Juan José Bonilla Sánchez* (2010).
Estudios sobre el Proyecto de Código Europeo de Contratos de la Academia de Pavía, *Gabriel García Cantero* (2010).
La posesión de los bienes hereditarios, *Justo J. Gómez Díez* (2010).

Derecho de sucesiones, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2010).
Derecho de la familia, *Carlos Rogel Vide e Isabel Espín Alba* (2010).
La reforma del régimen jurídico del deporte profesional, *Antonio Millán Garrido (Coord.)* (2010).
Estudios sobre libertad religiosa, *Lorenzo Martín-Retortillo Baquer* (2011).
Derecho matrimonial económico, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2011).
Derecho de la Unión Europea, *Carlos Francisco Molina del Pozo* (2011).
Las liberalidades de uso, *Carlos Rogel Vide* (2011).
El contrato de servicios en el nuevo Derecho contractual europeo, *Paloma de Barrón Arniches* (2011).
La reproducción asistida y su régimen jurídico, *Francisco Javier Jiménez Muñoz* (2012).
En torno a la sucesión en los títulos nobiliarios, *Carlos Rogel Vide y Ernesto Díaz-Bastien* (2012).
La ocupación explicada con ejemplos, *José Luis Moreu Ballonga* (2013).
Orígenes medievales del Derecho civil. El universo de las formas. Lo jurídico y lo metajurídico, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2013).
Sociedad de gananciales y vivienda conyugal, *Carmen Fernández Canales* (2013).
El precio en la compraventa y su determinación, *Carlos Rogel Vide* (2013).
Formación del contrato de seguro y cobertura del riesgo, *Miguel L. Lacruz Mantecón* (2013).
Derecho de obligaciones y contratos, *Carlos Rogel Vide* (2ª edición, 2013).
Los medicamentos genéricos, entre la propiedad privada y la salud pública, *Antonio Juberías Sánchez* (2013)
Aceptación y contraoferta, *Carlos Rogel Vide* (2014).
Los contratos como fuentes de normas. *Contratos marco, contratos normativos y contratos de colaboración,* *Olivier Soro Russell* (2014).
Derecho financiero y tributario I, *José Miguel Martínez-Carrasco Pignatelli* (2014).
La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013, *Marta Blanco Carrasco* (2014).

COLECCIÓN JURÍDICA GENERAL
Monografías

Director: CARLOS ROGEL VIDE
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

LA REFORMA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS EFECTUADA POR LA LEY 4/2013

Marta Blanco Carrasco
Doctora en Derecho
Profesora de Derecho civil
de la Universidad Complutense

Madrid, 2014

© Editorial Reus, S. A.
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid
Tfno: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54
Fax: (34) 91 445 11 26
E-mail: reus@editorialreus.es
http://www.editorialreus.es

1.ª edición REUS, S.A. (2014)

ISBN: 978-84-290-1813-4
Depósito Legal: M 22401-2014
Diseño de portada: María Lapor
Impreso en España
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales Cometa, S. A.
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus, ni los Directores de Colección de ésta, responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan los autores de los mismos. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley.

Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

A mis hijas, Paula y Julia

I. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA REFORMA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas[1] viene a introducir importantes cambios en la regulación de los arrendamientos urbanos que se encuentra en la actualidad, tras numerosas modificaciones, recogida en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, en adelante LAU.

Podemos partir para analizar la normativa sobre arrendamientos urbanos del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre[2]. Los principios que inspiraron esta norma fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, según apunta el preámbulo de la LAU de 1994[3], estos objetivos no se llegaron a alcanzar puesto que no se consiguieron descongelar las rentas, introduciendo además un régimen de subrogaciones muy favorable al arrendatario puesto que se producía inter vivos y mortis causa. Esta normativa promovió los contratos con rentas no elevadas y que se pueden calificar como ineconómicas, según el propio preámbulo de la LAU 1994.

---

[1] BOE nº 134, miércoles 5 de junio de 2013, sec. 1, pág. 42244

[2] BOE núm. 312, de 29 de diciembre de 1964, páginas 17387 a 17405 (19 págs.).

[3] Apartado 1 del preámbulo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, Ley de Arrendamientos Urbanos, BOE núm 282, de 25 de noviembre RCL 1994, 3272).

Estas circunstancias motivaron la publicación del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica[4], que introdujo dos importantes modificaciones en la regulación de los arrendamientos urbanos: la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos. Estas medidas consiguieron frenar la disminución de arrendamientos a finales de los ochenta pero generó una importante inestabilidad en el mercado de alquiler puesto que permitió contratos de corta duración y con rentas muy elevadas.

En el momento de la publicación de la LAU de 1994 nos encontrábamos con un mercado arrendaticio complejo, donde algunos contratos se vinculaban a la regulación del 64, con rentas muy bajas de larga duración, y otros a la regulación del 85, con rentas elevadas y mucha rotación. Esto supuso que el alquiler de viviendas se convirtió en una alternativa poco atractiva, disparando las compraventas inmobiliarias, al contrario de lo que ocurría, y ocurre, en nuestros países vecinos.

En el año 94 la reforma de la ley de arrendamientos tiene como principal finalidad «coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Se parte en esta regulación de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos diferentes. Además, la ley contiene una reforma parcial de la regulación de los procesos arrendaticios y la modificación del régimen de los contratos actualmente en vigor.

No es, por tanto, la primera vez que el gobierno pretende incentivar el alquiler de las viviendas, pero las medidas adoptadas anteriormente se han visto ineficaces ante ciertos aspectos propios de la situación del mercado de la vivienda, como son la insuficiente oferta de viviendas en alquiler en España, el elevado precio del alquiler y las dificultades de resolución del contrato en el caso de incumplimiento por el arrendatario, fundamentalmente en caso del impago del alquiler.

---

[4] Publicado en BOE de 09 de mayo de 1985.

El legislador del año 2013 vuelve a acometer este objetivo, con dos novedades legislativas que pretenden dar solución a la realidad social que se vive en los últimos años en España en torno a la vivienda, fruto de la crisis económica y de la llamada «burbuja inmobiliaria». Por un lado la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social pretende dar respuesta a los problemas derivados de la morosidad hipotecaria como consecuencia de la concesión abusiva de créditos hipotecarios. Por otro lado, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas pretende fomentar un cambio hacia la «cultura del alquiler» en España, dando paso a un mercado de viviendas en alquiler que no termina de florecer, debido en parte a la falta de flexibilidad que la normativa anterior imponía en el ámbito de los arrendamientos urbanos. Nuestra atención se va a centrar en esta última reforma, tratando de hacer un análisis sistemático de las principales novedades introducidas en la normativa anterior.

Por lo tanto, la ley 4/2013 tiene como finalidad flexibilizar el mercado del alquiler para favorecer el arrendamiento en España, otorgando las garantías necesarias a los arrendadores para que decidan la puesta a disposición de sus viviendas en el mercado que, en la mayor parte de los casos, están vacías. Existen en España más de 3 millones de viviendas vacías que podrían dedicarse al alquiler así como un preocupante stock de vivienda nueva sin vender, de casi 700.000 viviendas[5]. Se trata de dar un vuelco a la tradición de compra en la vivienda, que lleva instaurada en España desde hace décadas. El preámbulo de la propia ley 4/2013 afirma que mientras en Europa existe un 30% de alquiler del conjunto de las viviendas, en España se alcanza solo el 17%. Esto nos sitúa «como el país europeo con mayor índice de vivienda por cada 1.000 habitantes y también como uno de los que posee menor parque de viviendas en alquiler». Según indica la propia Ministra de Fomento, en nuestro país «tan solo el 25,6% de las personas con rentas bajas alquilan vivienda, frente al 52,9% de media en Europa […]. Según Eurostat, somos el país con una mayor desproporción en la relación entre propietarios e inquilinos. Frente al 61% de la media europea, la relación en ambas modalidades supera en España el 80%»[6].

---

[5] Ministra de Fomento (20 de diciembre de 2012, Diario de Sesiones nº 84, pág. 47).

[6] 20 de diciembre de 2012, Diario de Sesiones nº 84, pág. 47.

Así mismo indica la ley que «el mercado arrendaticio se caracteriza por las relaciones personales entre el arrendador y el arrendatario, situándonos aún lejos de un verdadero mercado profesionalizado de alquiler»[7].

Vamos a ver, a lo largo de estas páginas, que este objetivo parece no haberse cumplido satisfactoriamente, una vez más. Es cierto que se han adoptado medidas interesantes, pero la mayor parte de ellas en contra de los intereses de un arrendatario que se ve abocado a contratos de corta duración, con posibilidad de ser desahuciado más fácilmente y con la «exigencia» de inscribir estos contratos en el Registro de la propiedad si no quiere ser «inquilino de segunda categoría». Se encuentran argumentos jurídicos que sin duda fundamentan estos cambios, como veremos a lo largo de estas páginas, pero no se encuentran razones sociales que los justifiquen. La regulación actual de los arrendamientos urbanos se puede valorar al estilo de la reforma del mercado laboral, con evidentes ventajas para el patrono y pocas para el empleado. Los derechos de los arrendatarios se han visto claramente mermados con esta normativa, con una serie de exigencias que sin duda son una pesada carga tanto jurídica como económica difícil de justificar.

Para hacer este análisis hemos estructurado el estudio en varios apartados. El primero de ellos trata de ofrecer una visión o marco general de los arrendamientos tras la reforma efectuada, haciendo en primer lugar una revisión a la situación que podemos encontrar en otros países para posteriormente analizar las principales novedades introducidas. En los apartados dos, tres y cuatro nos hemos centrado en las tres principales novedades introducidas por la Ley 4/2013 en sus tres, y únicos, artículos principales. Así, el apartado dos analiza los cambios introducidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, el apartado tres los cambios introducidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación al juicio de desahucio, y el apartado cuatro la regulación de la inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad. El apartado quinto recogerá las principales conclusiones obtenidas.

[7] Preámbulo I Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de la vivienda.

II. MARCO GENERAL DE LA REFORMA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LOS PAÍSES DE NUESTRO ENTORNO

1.1. Reino Unido

Tras la Primera Guerra mundial, la mayor parte de los Estados participantes en la misma iniciaron importantes reformas legislativas con la intención de mejorar y desarrollar el sector privado de las rentas. Dada la escasez de vivienda proliferaron los propietarios que aprovecharon esta situación en contra de los intereses de los inquilinos incrementando desmesuradamente las rentas de las viviendas. Por ello se inició por parte de los gobiernos europeos un intento de regularización o control de las rentas, que se ha mantenido hasta hace relativamente pocos años. A pesar de ello desde los años 80 existe una importante tendencia a la desregularización, que en algunos países ha sido solo para los edificios de nueva construcción. Sin embargo las situaciones no son comparables, por ejemplo en Francia, Alemania y Suiza la mayor parte de la población está arrendada, mientras que en Reino Unido y España no.

En el Reino Unido, desde la posguerra y de forma más o menos constante, el incremento de las casas en propiedad y de las rentas sociales, ahogó el arrendamiento privado hasta el punto de que menos del 9% de los arrendadores en Inglaterra realizaba contratos de arrendamientos privados. En 1988 el declive cambió de orientación y en la actualidad más del 17% de familias viven en alquiler y está aumentando rápidamente,

fundamentalmente porque cada vez es más difícil acceder a los pisos como propietarios. Vamos a analizar más detenidamente esta evolución.

Tras la Primera Guerra Mundial, la escasez de vivienda unida a un aumento incontrolado de las rentas provocó que el Gobierno inglés estableciera un sistema de medidas cuyo objeto era el control absoluto del mercado de arrendamientos. El control de las rentas entre 1915[8] y 1950, junto con la escalada de ocupación de las casas como propietarios, provocó que en el Reino unido solo una pequeña parte de la población accediera al mercado privado de renta. Este tipo de mercado dejó de ser atractivo para los propietarios durante los años 20, debido fundamentalmente a los altos costes de construcción y a las altas tasas de desempleo así como la dificultad para conseguir créditos[9], surgiendo para tratar de controlar esta situación la Federación Nacional de Propietarios y Pagadores (National Federation of Property Owners and Rate payers, NFPOR).

A partir de los años treinta se trató de invertir esta situación con la Housing Act de 1923 y 1924, por las que se ofrecieron ayudas y subsidios para la adquisición y rehabilitación de viviendas, lo que provocó un aumento de compradores y propietarios y favoreció así la ocupación de las casas en propiedad. Sin embargo la Segunda Guerra Mundial volvió a invertir la situación, y a partir de los años sesenta nos volvemos a encontrar nuevamente con la falta de vivienda (reducción del stock de vivienda habitable) pero con un control del gobierno que favorecía la congelación de las rentas, lo que provocó que para los propietarios no fuera rentable mantener las propiedades.

El gobierno laborista cambió la estrategia pasando de un sistema de control de rentas a un sistema de «regulación» de los arrendamientos, de forma que las rentas fueran establecidas por el mercado y los arren-

---

[8] Con la Increase of rent and Mortgage Interes Act, 1915. Se hicieron pequeñas reformas en esta ley con la «Inscrease of Rent and Mortgage Insterest Amendments Act 1918» que restringe la posibilidad de los arrendadores de retomar la posesión de sus casas por sus propios medios. Se evitaba así la compra de pisos alquilados con la intención de desahuciarlos en poco tiempo utilizando su derecho a ocuparlo. Las restricciones a esta ley hechas en 1920 hicieron suyas las recomendaciones del Salisbury Comitee con la idea de extender la duración del control de la renta.

[9] HEATH, S.: «The historical context rent control in the private rented sector», Library House of Commons, SN/SP/6747, Social Policy Section, 22 october 2013, pág. 3. Se trata de un documento de trabajo enviado a los miembros del parlamento Inglés como apoyo para sus labores generales.

dadores y arrendatarios pudieran dirimir sus conflictos en relación a las mismas en los servicios u oficinas de renta (rent officer service). Elaboró una normativa en relación a las rentas (Rent Act) en 1965, básicamente regulando los arrendamientos con garantías a largo plazo y tratando de garantizar rentas equilibradas a través de la creación de «oficinas de renta» de carácter independiente. Este sistema de regulación de los arrendamientos (regulated tenancies), que no de control de las mismas (controlled tenancies), se consolidó con la Ley de rentas de 1977 (Rent Act, 1977).

Desde los 80, el gobierno laborista se centró en la activación del sector privado de arrendamientos así como en incrementar la profesionalización del sector. Especialmente desde el 15 de enero de 1989, día en el que la parte primera del Housing Act de 1988 (Section 64 of the 1980 Housing Act) se hace obligatoria, a través de lo cual se eliminó el sistema de control de rentas[10]. Con ello el legislador quiere provocar un cambio en la tendencia reconociendo que es necesario re-educar a los consumidores que aún tienen a idea de que el arrendamiento no es bueno y la propiedad sí, alejando al consumidor de la idea de que comprar es una inversión y arrendar no.

Desde entonces en el Reino Unido se ha tratado de garantizar un contrato de arrendamiento de corta duración, generalmente con duración inicial restringida, de unos 6 meses o un año, después de la cual puede ser prorrogada periódicamente. Tras el periodo acordado en el contrato el arrendador puede desahuciar al inquilino con un preaviso de 2 meses, sin que sea necesario determinar una causa para recuperar la vivienda. Esto genera, en palabras de SCANLON y WHITEHEAD[11], una situación

---

[10] HEATH, S.: «The historical context rent control in the private rented sector», pág. 7 «This system of rent regulation remained in place until it was abolish for new private tended tenancies created after 15 january 1989 (the date on which part! of the Housing Act 1988 came to force). Tenants with regulated tenancies on 15 January 1989 who remain in situ are still subject to rent regulation through the fair rent regime; although, as noted above, their numbers are reducing year on year. The 1988 Housing Act provided that all new private sector tenancies entered into on or after 15 January 1989 would be either assured or assured shorthold tenancies, the rentes on thises tenencies ar not regulated».

[11] SCANLON, K. and WHITEHEAD, C.: «Introduction: the need for a sustainable private rented sector», ob. cit., pág. 31. «Rent regulation is closely tied to security of tenure. Since 1997, the default form of tenancy in the UK has been the assured shorthold tenancy. This generally runs for an initial fixed term (six months or one year), after

mucho más insegura para los arrendatarios ingleses que para los que arriendan en otro países, como Holanda, donde los contratos son de duración mayor y los requisitos para el desahucio están regulados.

La ocupación como propietario decreció en un 71% en 2003 y en un 68% desde entonces. Ello se ha agravado aún más con la crisis global, que ha limitado el acceso a las hipotecas y los propietarios se han hecho más conservadores[12], tal y como se encontraba el Reino Unido en los periodos de posguerra.

1.2. Portugal

En Portugal los arrendamientos urbanos se regulan en dos etapas claramente definidas: la primera, mediante el régimen jurídico introducido por la Ley nº 6/2006, de 27 de febrero, la segunda, a través de las modificaciones introducidas por las Leyes 30/2012 y 31/2012, ambas de 14 de agosto, y los Decretos ley nº 266-B/2012 y nº 266-C/2012, que vienen a modificar la anterior tratando de dinamizar el mercado del arrendamiento.

En estas dos etapas el legislador pretende por un lado limitar progresivamente los arrendamientos antiguos y al mismo tiempo terminar con la vinculación permanente en los contratos nuevos, permitiendo la actualización de las rentas a valores próximos al mercado y posibilitando la resolución del contrato por mora en el pago de la renta y la entrega de la vivienda de la forma más rápida.

El Nuevo (ahora antiguo) Régimen de Arrendamientos Urbanos se asentaba en un contrato de arrendamiento que se basaba en un contrato de «locaçao» dotado de especialidades que le sacaban de la regulación contemplada en el Código Civil Portugués.

---

which it becomes a periodic (monthto-month or week-to-week) tenancy. After the fixed period the landlord can evict the tenant with two month's notice; there is no requirement for the landlord to give a reason. Private tenants here thus have much less security of tenure than those in countries such as the Netherlands, where tenancies are for indefinite terms and landlords can only terminate them for specific reasons set out in the law. The assured shorthold tenancy is not, however, the only form of tenancy permitted in the UK. Other forms of tenure including lifetime security or simply longer terms are enabled in the legislation».

[12] SCANLON, K. and WHITEHEAD, C.: «Introduction: the need for a sustainable private rented sector, en *Towards a sustainable private rented sector. The lessons from. other countries*, Edited by Kath Scanlon and Ben Kochan, LSE London, 2011, pág. 9.

Este Nuevo Régimen de Arrendamientos Urbanos, fue posteriormente modificado con la Revisión del Régimen de Arrendamiento Urbano (RAU), fruto de un consenso generalizado, fundamentalmente en tono al problema que estaba generando la aplicación del Decreto Ley 321-B/90, de 15 de octubre[13], que establecía el régimen legal de muchos arrendamientos de vivienda anteriores a 1990. Las consecuencias negativas de este sistema eran manifiestas[14]. A nivel privado la proliferación de situaciones injustas, en la que algunos inquilinos se beneficiaban de rentas muy bajas sin ninguna referencia al valor del mercado. A nivel público, la degradación creciente del parque de viviendas que no ofrecían las mínimas condiciones de habitabilidad y seguridad lo que llevó además a una depreciación de los centros urbanos e indirectamente en el turismo. Existía también consenso en lo relativo a la necesidad de agilizar el proceso que da respuesta al impago de la renta, de forma que los propietarios se vean incentivados a poner en el mercado sus viviendas y de esta forma revitalizar los arrendamientos.

La reforma introducida por la Ley nº 6/2006 de 27 de febrero tiene como objetivo fundamental resolver el problema de la actualización de las rentas, con el objetivo esencial de dinamizar el mercado inmobiliario, así como garantizar el equilibrio entre los derechos de los arrendadores dueños de los pisos y los inquilinos.

Posteriormente la Ley nº 31/2012 de 14 de agosto introduce medidas destinadas a[15]:

— Eliminar la obligación de un plazo mínimo. En el caso de arrendamientos para vivienda, deja de existir un plazo mínimo obligatorio, siendo posible dos tipos de contrato: el contrato sin plazo establecido por las partes, que no tiene duración mínima o máxima, y el contrato con plazo establecido, que será el que las partes determinen. En caso de que no hayan estipulado nada, se entenderá que son contratos celebrados por dos años. En los

[13] Con las alteraciones introducidas por los Decretos ley nº 275/95 de 30 de septiembre, 64-A/2000, de 22 de abril y 329-B/2000 de 22 de diciembre y la Ley 7/2001 de 11 de mayo.

[14] MANTEIGAS, M., NABAIS, C., FREIRE, C.S., RAIMUNDO, J.M.*: Novo Regime do Arrendamento Urbano*. Anotado e comentado. 3ª Ediçao, Vida Económica, Editorial S.A. Porto, 2013, pág. 18.

[15] MANTEIGAS, M., NABAIS, C., FREIRE, C.S., RAIMUNDO, J.M.*: Novo Regime do Arrendamento Urbano,* ob. cit., págs. 18-19.

ÍNDICE

I. Antecedentes y justificación de la nueva reforma de los arrendamientos urbanos 7

II. Marco general de la reforma de los arrendamientos urbanos 11

1. Los arrendamientos urbanos en los países de nuestro entorno 11
   1.1. Reino Unido 11
   1.2. Portugal 14
   1.3 Alemania 16
   1.4. Holanda 18
   1.5. Francia 20
   1.6. Finlandia 22
2. Principales modificaciones en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos 23
3. Régimen transitorio 25
4. Aplicaciones especiales de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre para deudores hipotecarios sin recursos: la renta social 27
   4.1. La protección de los deudores hipotecarios sin recursos 27
   4.2. Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos 30
   4.3. Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios 32
   4.4. Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social 33

III. Modificaciones en La Ley Arrendamientos Urbanos (LAU) 37
1. Régimen aplicable 37
1.1. Arrendamientos de vivienda y arrendamientos excluidos de la normativa 37
1.1.1. Arrendamiento para uso de vivienda 38
1.1.2. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda 43
1.1.3. Ámbitos excluidos de la aplicación de la LAU 45
1.2. Prioridad a la libertad de pactos como principio general 48
1.3. Las tecnologías de la información y comunicación 51
1.3.1. Las TIC y la Administración 51
1.3.2. La notificaciones mediante el uso de las TIC 54
2. Los Sistemas Alternativos de resolución de conflictos: en especial la mediación 56
2.1. Los ADR o sistemas alternativos de resolución de conflictos .. 56
2.2. El arbitraje 60
2.2.1. Normativa y principales características del arbitraje 60
2.2.2. La arbitrabilidad de los conflictos en materia arrendaticia 64
2.2.3. El arbitraje de consumo en materia arrendaticia 69
2.3. Especial atención a la mediación 71
2.3.1. Normativa sobre mediación 71
2.3.2. La voluntariedad de la mediación en estos ámbitos 75
2.3.3. El mediador en la propiedad horizontal 77
2.3.4. La calidad de la mediación 80
2.3.5. El coste de la mediación 82
2.3.6. Conflictos propios de la mediación en arrendamientos urbanos 83
3. Duración 86
3.1. Plazo mínimo legal: prorroga obligatoria 86
3.1.1. Duración del contrato 86
3.1.2. Supuestos que excluyen la prórroga 93
3.1.3. Duración de los contratos en fincas no inscritas en el registro de la propiedad 98
3.2. Prórroga tácita 100
3.3. Desistimiento 106
3.4. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario 118
3.5. Muerte del arrendatario 122
4. Renta y otras obligaciones dinerarias 128
4.1. Determinación de la renta 128
4.2. Libertad en la actualización de la renta 137

4.3. Modificación de la renta en caso de reforma o rehabilitación 142
4.4. Gastos generales y servicios individualizados 147
4.5. Regulación de los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de arrendamiento 151
4.5.1. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de vivienda 151
4.5.2. Enajenación de la vivienda arrendada 157
5. Obras 163
5.1. Obras de conservación 163
5.2. Obras de mejora 165
5.3. Obras del arrendatario 167
5.4. Obras del arrendatario con discapacidad 169
6. Derecho de adquisición preferente 175
6.1. Derecho de tanteo 177
6.2. Derecho de retracto 178
7. Resolución y extinción del contrato 185
7.1. La resolución extrajudicial por falta de pago del arrendamiento urbano inscrito en el registro de la propiedad 185
7.1.1. Resolución por incumplimiento 185
7.1.2. La resolución extrajudicial por falta de pago del arrendamiento urbano inscrito en el registro de la propiedad 187
7.2. Resolución del derecho del arrendador 193
7.3. La resolución de pleno derecho 198
8. Fianza 200

IV. Apuntes sobre las modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento civil 205

1. Finalidad y alcance de la reforma 205
2. La demanda de desahucio por impago de cantidades debidas 207
3. La admisión de la demanda de desahucio 208
4. Las opciones del demandado 213
4.1. Desalojo voluntario 213
4.2. Enervación del desahucio 215
4.3. Oposición a la demanda e incomparecencia 218
5. Terminación del juicio y ejecución 219

V. Registro de Sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler 221

VI. Conclusiones 231

VII. Bibliografía 239

VIII. Anexos 247
Anexo 1. Comparativa legislativa..... 247
1.1. Modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos 247
1.2. Modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil 265
Anexo 2. Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler 274