

# VARIACIONES EN LAU II (Ley de Arrendamientos Urbanos)

**¿Cuándo ha entrado en vigor la nueva LAU?** Ha sido publicada el 5 de Junio de 2013 en el BOE. <http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/05/pdfs/BOE-A-2013-5941.pdf>

**¿A qué ley modifica?** A la ley Ley 29/1994 de 24 de Noviembre que ha sido la ley marco de alquiler en España. <http://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-26003>

**¿Cuándo se modifico la LAU del 94?**

Ley 13/1996, de 30-12-1996 (BOE de 31/12/96)

Ley 50/1998, de 30-12-1998 (BOE de 31/12/98)

Ley 55/1999, de 29-12-1999 (BOE de 30/12/99)

Ley 1/2000, de 7-01-2000 (BOE de 8/01/00)

Ley 19/2009, de 23-11-2009 (BOE de 24/11/09)

Ley 39/2010, de 22-12-2010 (BOE de 23/12/10)

**¿En el anteproyecto de Ley, qué es lo que varía?**

Asunto	Antes	Ahora
Renta	La renta mensual se actualiza de modo anual según el IPC.	Se podrá pactar la actualización de la renta entre propietario e inquilino. Además, se podrá aplicar al pago de la renta las mejoras acordadas y realizadas por el inquilino.

Derecho preferente de compra del inquilino.	Existía el derecho (irrenunciable) por parte del inquilino.	Se puede pactar en el contrato la renuncia a ese derecho.
Duración de los contratos.	la duración de cinco años y la tácita de tres.	Se reduce a tres años la duración y de un año la tácita (si no hay comunicación por ninguna de las partes con, al menos, 30 días de antelación).
Abandono de la vivienda el inquilino.	El inquilino puede desistir teniendo que pagar la indemnización pactada (si la hubiere).	El inquilino podrá desistir del contrato siempre y cuando lo comunique con una antelación mínima de un mes a partir de los 6 primeros meses del contrato de arrendamiento
Recuperación de la vivienda por parte del casero.	El propietario sólo puede recuperar la vivienda si es para residencia habitual suya o de un familiar directo y se haya pactado en el contrato.	El propietario podrá recuperar la vivienda para residencia habitual si comunica la necesidad de la vivienda como permanente para sí, familiares de primer grado o cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad con un preaviso de 2 meses.

<p>Caso de venta de la vivienda.</p>	<p>Al comprar una vivienda alquilada se debe respetar el contrato de arrendamiento en vigor hasta, al menos, el quinto año.</p>	<p>Sólo habrá obligación de mantener al inquilino en los arrendamientos inscritos en el registro de la propiedad. Si el contrato de arrendamiento no está registrado, el inquilino solo podrá permanecer en la casa tres meses desde la comunicación de la adquisición por parte del comprador.</p>
<p>Tiempos de desahucio por impago</p>	<p>Se debe denunciar el impago y el juez emitir una sentencia para resolver el desahucio. Además el pago de la deuda es posible hasta el último momento para impedir el desahucio. El proceso puede durar meses o años según la carga de trabajo de los juzgados aunque según las últimas modificaciones de la LAU el proceso se agilizó.</p>	<p>Se habilita un plazo de 10 días para que el arrendatario pague o muestre oposición. Hay algunas reducciones en la burocracia del proceso. No está claro en cuanto se abreviará el proceso.</p>

Creación de un Registro de morosidad	No legal.	Se aprueba la creación de un registro público de sentencias firmes de impagos de rentas del alquiler que podrá ser consultado por los propietarios que quieran saber si su futuro inquilino ha sido condenado por impago.
--------------------------------------	-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**¿Existe algún punto que previsiblemente cambie?** Probablemente el punto de *Caso de venta de la vivienda* por no estar «correctamente» resuelto el caso de ejecución hipotecaria.

**¿Los alquileres de verano cómo quedan?** La nueva LAU dice :

*«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.»*

Quedan por tanto, las viviendas de alquiler de verano fuera del ámbito de la LAU (y de su protección) y pasan a depender de la normativa autonómica de cada región. Como las autonomías no han legislado al respecto el tema está en el aire y hay un cuasi vacío legal.

**¿Los cambios de la LAU serán retroactivos?** No, sólo a los nuevos contratos.