

PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDAS

CUADRO COMPARATIVO CON LA NORMATIVA VIGENTE

I. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

El Artículo primero del anteproyecto modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Artículo	Modificación/Comentario	Texto vigente	Texto propuesto por el proyecto
Art 4 LAU	<p>Se modifica la redacción de los párrafos primero y segundo, y se añaden un párrafo quinto y un párrafo sexto</p> <p>Se refuerza la voluntad de las partes en la regulación de las relaciones contractuales de arrendamiento de vivienda, respetando los límites del título II.</p> <p>Se prevé la posibilidad de</p>	<p>Régimen aplicable</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Régimen aplicable</p> <p>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.</p> <p>2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se registrarán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, dentro de los límites expresamente establecidos en el título II de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.</p>

	<p>sumisión a mediación o arbitraje de las controversias entre las partes en materias susceptibles de ello, y se prevé la posibilidad de señalar una dirección electrónica a efectos de notificaciones previstas en la ley.</p>	<p>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 registrarán 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas 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.</p> <p>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</p>
<p>Art 5 LAU</p>	<p>Se añade una letra e)</p>	<p>Arrendamientos excluidos</p>	<p>Arrendamientos excluidos</p> <p>e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de</p>

			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.
Art 7 LAU	Se modifica la redacción del artículo.	<p>Condición de arrendamiento de vivienda</p> <p>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.</p>	<p>Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<p>Art 9 LAU</p>	<p>Se modifica la redacción del artículo.</p> <p>Se reduce el plazo mínimo de duración de los contratos de arrendamiento de vivienda a tres años.</p> <p>No será necesario hacer constar expresamente en el contrato que no tendrá lugar la prórroga si el arrendador necesita la vivienda para sí, sus familiares en primer grado, o su cónyuge en casos de separación o divorcio, bastando el preaviso al arrendatario con dos meses de antelación al fin de la terminación de la anualidad</p>	<p>Plazo mínimo.</p> <p>1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día de 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 sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Plazo mínimo.</p> <p>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 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, y con dos meses de antelación a la fecha de</p>
-------------------------	--	---	---

		<p>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.</p> <p>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</p>	<p>terminación de cualquiera de las anualidades posteriores, 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. El arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo.</p> <p>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 arrendatario podrá optar, en el plazo de un mes, 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.</p> <p>4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán</p>
--	--	--	--

		<p>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.</p>	<p>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 1571 del Código civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados</p>
<p>ART 10 LAU</p>	<p>Se modifica la redacción del artículo.</p> <p>La prórroga posterior a la inicial de tres años será anual. Se suprime la previsión de que sea por otros tres años.</p> <p>Las prórrogas serán oponibles a terceros adquirentes de buena fe si el arrendamiento constara inscrito en el Registro.</p>	<p>Prórroga del contrato.</p> <p>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.</p>	<p>Prórroga del contrato</p> <p>Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, 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. 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 párrafo anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.</p>

		Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.	Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.
Art 11 LAU	<p>Se modifica la redacción del artículo.</p> <p>Se prevé la validez del desistimiento por el arrendatario una vez transcurridos seis meses.</p> <p>Se podrá pactar una indemnización a favor del arrendador.</p>	<p>Desistimiento del contrato</p> <p>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.</p> <p>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 de contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.</p>	<p>Desistimiento del contrato.</p> <p>El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes. 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.</p>
Art 13 LAU	<p>Se modifica la redacción del artículo</p> <p>El ejercicio de un retracto</p>	<p>Resolución del derecho del arrendador</p> <p>1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del</p>	<p>Resolución del derecho del arrendador.</p> <p>1. Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un</p>

	<p>convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial, o el ejercicio de opción de compra extinguen el arrendamiento excepto en los casos en que el contrato se hubiera inscrito en el Registro antes que los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del</p>	<p>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.</p> <p>Conforme a lo dispuesto en el párrafo 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.</p> <p>Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9.</p> <p>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</p>
--	---	---	---

		<p>derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente Ley.</p> <p>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 el verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1</p>	
<p>Art LAU</p>	<p>14 Se modifica la redacción del artículo</p> <p>Si el arrendamiento no consta inscrito en el Registro, el adquirente no queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador.</p>	<p>Enajenación de la vivienda arrendada</p> <p>El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aún cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.</p> <p>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</p>	<p>Enajenación de la vivienda arrendada.</p> <p>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.</p> <p>2. Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo</p>

		<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>primero del artículo 1571 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.</p>
<p>Art 15 LAU</p>	<p>Se modifica la redacción del artículo</p> <p>El cónyuge a quien se atribuya el uso de la vivienda arrendada en los casos de nulidad, separación o divorcio, pasa a ser el titular del contrato.</p>	<p>Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.</p> <p>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.</p>	<p>Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.</p> <p>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. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente</p>

		<p>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.</p>	<p>o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.</p> <p>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</p>
Art LAU	<p>16 Se modifica el párrafo 4</p> <p>Se cambia la mención relativa a la duración inicial del contrato de superior a cinco a superior a tres años</p>	<p>Muerte del arrendatario</p> <p>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.</p>	<p>Muerte del arrendatario.</p> <p>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</p>
Art LAU	<p>17 Se añade un párrafo 5</p> <p>Se prevé la posibilidad de</p>		<p>Determinación de la renta</p> <p>5. En los contratos de arrendamiento podrá</p>

	<p>que las partes acuerde la sustitución de la obligación de pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar el inmueble.</p>		<p>acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda remplazarse 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.</p>
<p>Art 18 LAU</p>	<p>Se modifica la redacción del artículo</p> <p>La renta se actualizará anualmente según lo pactado por las partes.</p> <p>En defecto de pacto la actualización se realizará anualmente según la variación porcentual del IPC en un período de tiempo de doce meses anteriores a la actualización.</p>	<p>Actualización de la renta.</p> <p>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</p>	<p>Actualización de la renta.</p> <p>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 por las partes, el contrato se actualizara 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</p>

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 <i>Boletín Oficial</i> en que se haya publicado.</p> <p>Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.</p>	<p>índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.</p> <p>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.</p> <p>Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente</p>
<p>Art 19 LAU</p>	<p>Se modifica el párrafo 1</p>	<p>Elevación de renta por mejoras.</p>	<p>Elevación de renta por mejoras.</p>

	<p>Se cambia la mención de duración del contrato de cinco a tres años.</p>	<p>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 % de la renta vigente en aquel momento.</p> <p>Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.</p>	<p>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.</p> <p>Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.</p>
<p>Art 20 LAU</p>	<p>Se modifican el apartado 2</p> <p>Se cambia la mención de duración mínima del contrato (de cinco a tres años).</p>		<p>Gastos generales y de servicios individuales.</p> <p>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 artículo 18.1</p>

Art 25 LAU	Se modifica el apartado 8 Cabe en cualquier caso el pacto de renuncia al derecho de adquisición preferente.	Derecho de adquisición preferente 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.	Derecho de adquisición preferente 8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.
Art 27 LAU	Se añade un apartado 4 Establece la resolución de pleno derecho por falta de pago de la renta del arrendamiento inscrito, si así se hubiera pactado. Exige el previo requerimiento judicial o notarial al arrendatario, que deberá contestar en diez días abonando lo debido o aceptando la resolución.		Incumplimiento de obligaciones 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 ha contestado por el requerido de pago o que se ha contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título

			<p>suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.</p> <p>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.</p>
Art LAU	<p>35</p> <p>Se modifica la redacción del artículo</p>	<p>Resolución de pleno derecho.</p> <p>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</p>	<p>Resolución de pleno derecho.</p> <p>El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del artículo 27.2 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32</p>
Art LAU	<p>36</p> <p>Modifica los apartados 2 y 3</p> <p>Se cambia la mención de duración mínima del contrato (de cinco a tres años).</p>	<p>Fianza.</p> <p>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</p>	<p>Fianza.</p> <p>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.</p>

		<p>de la prórroga.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
--	--	--	--

II. LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

El artículo segundo del anteproyecto modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Artículo	Modificación/Comentario	Texto vigente	Texto propuesto por el anteproyecto
220 LEC	<p>Se modifica el apartado segundo</p> <p>Incluye la posibilidad de se que incluya la condena a futuro de las rentas devengadas tras la presentación de la demanda</p>	<p>Condenas a futuro</p> <p>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</p>	<p>Condenas a futuro</p> <p>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 o auto incluirá la condena a</p>

	<p>hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca no solo en la sentencia sino también en el auto del juez.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Art 440 LEC</p>	<p>Se modifican los párrafos 3 y 4</p> <p>El procedimiento de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, no terminará nunca por Decreto del Secretario, sino por AUTO O SENTENCIA.</p>	<p>Admisión y traslado de la demanda sucinta y citación para vista.</p> <p>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,</p>	<p>Admisión y traslado de la demanda sucinta y citación para vista.</p> <p>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</p>

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>procedencia de la enervación.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Juez</p>
--	--	---	---

		<p>apartado siguiente de este mismo artículo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>dictará auto dando por terminado el juicio de desahucio y se producirá el lanzamiento en la fecha fijada.</p> <p>Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Juez dictará auto dando por terminado el procedimiento cancelando 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, bastando para ello con la mera solicitud.</p> <p>Si el demandado formula oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.</p> <p>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 un mes desde la fecha señalada para la vista, advirtiéndole al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin</p>
--	--	---	---

		lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de un mes desde la fecha señalada para la vista, advirtiéndolo 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.	necesidad de notificación posterior.”
Art 549 LEC	Modifica el párrafo 3	Demanda ejecutiva. Contenido. 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.	Demanda ejecutiva. Contenido. 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 en la hora señalados en la resolución dictada teniéndose por opuesto al demandado.
Art 703 LEC	Se modifica el párrafo 1 Los lanzamientos podrán tener lugar con la presencia de un único funcionario con categoría de Gestor.	Entrega de bienes inmuebles. 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	Entrega de bienes inmuebles. 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

		<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>proceda según el contenido de la condena y, en su caso, dispondrá lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo.</p> <p>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.</p> <p>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 Juez, bastará con la presencia de un único funcionario con categoría de Gestor, que podrá solicitar el auxilio, en su caso, de la fuerza pública.</p>
--	--	--	--