



## NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Ante la entrada en vigor de la nueva Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas os detallamos las principales modificaciones a la Ley de Arrendamientos Urbanos:

1. Duración de los contratos: Se establece que la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si el plazo es inferior a los tres años, la renovación se realizará obligatoriamente por plazos anuales llegada la fecha del vencimiento hasta el cumplimiento de los tres años, salvo que el inquilino comunique su finalización con 30 días de antelación, como mínimo, antes de la fecha de finalización del contrato o de sus prórrogas. En la LAU, las prórrogas automáticas se prolongaban hasta cumplir los cinco años.  
No se formalizará la prórroga obligatoria cuando el arrendador reclame para sí o su familia el uso de la vivienda, previa comunicación al arrendatario con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.
2. Prórroga automática de los contratos: Una vez cumplido el plazo de prórrogas automáticas del contrato de alquiler, si no hay comunicación por ninguna de las partes con, al menos, 30 días de antelación, el contrato se prorrogará por un año más. En la LAU, esta prórroga tácita era de 3 años.
3. Desistimiento del contrato: Una vez cumplidos los 6 primeros meses del contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá desistir del contrato con un aviso al arrendador de 30 días. En la LAU, el inquilino podía desistir del contrato con un aviso previo de dos meses y solo habiendo cumplido los cinco años de prórroga obligatoria. En ambos casos, se fijan en el contrato inicial de arrendamiento las indemnizaciones correspondientes por el desistimiento del arrendatario.
4. 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.
5. Venta de la vivienda arrendada: El comprador de una vivienda alquilada solo estará obligado a mantener el arrendamiento si el contrato de alquiler se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a que se efectúe la adquisición; 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.

Con la **LAU**, el contrato se subroga siempre al comprador, durante los cinco primeros años del alquiler.

El inquilino y propietario podrán pactar la renuncia del primero al derecho de adquisición preferente del inmueble arrendado. Si no se pacta esta renuncia, el propietario deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación de 30 días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Con la LAU, el pacto por el cual el inquilino renunciaba al derecho preferente de compra era sólo válido en contratos superiores a cinco años.

6. Actualización de la renta: Casero e inquilino podrán pactar la actualización de la renta en función de índices distintos del IPC. Con la **LAU** solo podían actualizarse en función de las variaciones de la inflación.
7. Incumplimiento de contrato: Se añade un nuevo punto en la futura normativa que determina el procedimiento para la cancelación del contrato de arrendamiento en caso de impago de la renta por parte del inquilino, sólo para arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad. Para recuperar la vivienda, el propietario deberá requerir judicial o notarialmente al inquilino el pago de la renta. Pasados 10 días sin respuesta por parte del inquilino o habiendo este aceptado la resolución, el arrendador podrá cancelar el contrato.
8. Creación de un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler: Se aprueba la creación de un registro público de sentencias firmes de impagos de rentas del alquiler al que tendrán acceso los propietarios que deseen consultar si su futuro inquilino ha sido condenado por impago.
9. Acreditación del certificado energético: Desde el 1 de junio, es obligatorio disponer del certificado de eficiencia energética para poder vender o alquilar inmuebles por más de cuatro meses. Esta etiqueta energética (que otorga una calificación desde la A, la más eficiente, a la G, la menos) puede emitirla cualquier técnico autorizado, tiene una validez de diez años y la debe aportar el propietario. En caso contrario, las sanciones para el dueño de la vivienda oscilan entre los 300 y los 6.000 euros. También es obligatorio si se renuevan los arrendamientos.
10. Posibilidad de deducir del alquiler las reformas: 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.