



Consejo General de los  
Colegios Oficiales de Agentes  
de la Propiedad Inmobiliaria  
de España

CONSEJO GENERAL COAPI  
ESPAÑA  
Registro de Salida nº 1.242  
27-Junio-2013



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid  
Tlf. 91 559 79 04 – 91 547 07 41  
E-mail: [cgcoapi@consejocoapis.org](mailto:cgcoapi@consejocoapis.org)  
[www.consejocoapis.org](http://www.consejocoapis.org)

## **MODIFICACIONES DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS INTRODUCIDA POR LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS**

El pasado 5 de junio de 2.013 se ha publicado en el BOE nº 134 la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, en vigor desde el día 6 de junio de 2.013, por la que, entre otras cosas, modifica los artículos 4, 5, 7, 9 a 11, 13 a 20, 23 a 25, 27, 35 y 36 de la LAU del año 1994. Hay que destacar que en un tema de tanta trascendencia jurídica y con tantas repercusiones en la vida, no se han derogado las leyes anteriores, dependiendo de la fecha del contrato, con lo que para su resolución o interpretación deberemos de acudir a la fecha de la firma del contrato: permaneciendo vigentes, en su caso: [Texto Refundido de Arrendamientos Urbanos de 1964](#), el [Real Decreto Ley 2/85](#) conocido como “Decreto Boyer”, la [LAU 29/94](#) y la reciente [Ley 4/2013](#).

Con las presentes medidas se pretende como objetivo conseguir una mayor flexibilización del mercado del alquiler de viviendas para lograr la dinamización del mismo, introduciendo unas garantías y normas que logren convencer al mercado arrendaticio de sacar al mercado el mayor número posible de las viviendas actualmente vacías y sin ningún uso en manos de propietarios privados. Estas modificaciones pretenden ofrecer mayor seguridad al propietario y buscan dar una mayor fluidez el mercado de alquiler. Esta nueva Ley únicamente se podrá aplicar a los nuevos contratos de arrendamiento que se suscriban a partir de la entrada en vigor de la Ley. Las principales novedades son:

- **Duración del contrato:** se reduce de cinco a tres años la duración de los contratos.
- El arrendador podrá recuperar la vivienda si la necesita como residencia habitual con un mes de preaviso.
- El inquilino se podrá ir en cualquier momento de la vivienda sin ninguna penalización comunicándolo con 30 días de preaviso.
- **Desahucio:** en caso de impago es suficiente únicamente un requerimiento judicial o notarial. dándose un plazo de 10 días para que el inquilino abone la deuda.
- **Actualización de la renta:** puede ser por índices distintos del IPC, como hasta ahora se venía haciendo.
- **Compraventa de la vivienda:** el inquilino no tiene prioridad en la venta y el nuevo propietario puede rescindir el contrato de arrendamiento si no está inscrito en el Registro de la Propiedad. No tiene sentido que casi se obligue al arrendatario a inscribir el contrato en el Registro de la Propiedad, pues, en otro caso, existe el riesgo de resolución por compra de un tercero, por ejecución hipotecaria, etc. La posibilidad para evitar estos procesos donde el arrendatario está cumpliendo sus obligaciones es que esa inscripción sea la primera, algo en la práctica muy difícil, sobre todo en relación con las hipotecas que son uno de los supuestos preferentes.



Consejo General de los  
Colegios Oficiales de Agentes  
de la Propiedad Inmobiliaria  
de España

CONSEJO GENERAL COAPI  
ESPAÑA  
Registro de Salida nº 1.242  
27-Junio-2013



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid  
Tlf. 91 559 79 04 – 91 547 07 41  
E-mail: [cgcoapi@consejocoapis.org](mailto:cgcoapi@consejocoapis.org)  
[www.consejocoapis.org](http://www.consejocoapis.org)

Los principales aspectos fundamentales son:

1º.- El régimen jurídico aplicable, reforzando la libertad de pactos, dando prioridad a la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la Ley.

Por tanto, los arrendamientos de vivienda, con independencia de que sean o no suntuarias dado que la nueva Ley suprime este concepto, que se celebren a partir de la entrada en vigor de la Ley se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, si bien respetando lo establecido en el Título II de la ley, y supletoriamente, por lo dispuesto en el Código civil (art. 4 LAU). Antes de la modificación, los citados arrendamientos se sometían de forma imperativa a lo dispuesto en la LAU, salvo las viviendas suntuarias.

2º.- Las partes podrán pactar la sumisión del contrato a mediación o arbitraje para la resolución de cualquier controversia. (Importante fijar en el contrato la cláusula de arbitraje y/mediación).

#### ARBITRAJE:

*"Las partes de mutuo acuerdo, en cuantas cuestiones, diferencias o litigios se susciten con motivo de la interpretación, aplicación o cumplimiento del presente contrato de arrendamiento, se someten expresamente para su resolución al arbitraje de LA CORTE DE ARBITRAJE DEL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE XXXXX, que tendrá lugar de acuerdo con su Reglamento, encomendando a dicha Institución la administración del arbitraje y la designación de los árbitros.*

*A efectos de notificaciones y comunicaciones las partes designan los domicilios que constan en el presente contrato, pudiéndose enviar cualquier notificación o comunicación, incluso las relativas al procedimiento arbitral, de manera indistinta a cualquiera de ellos. En el supuesto de que alguna de las partes contratantes cambie de domicilio a efectos de notificaciones, deberá comunicárselo fehacientemente a la otra. Dado que las partes han pactado un convenio arbitral, en el caso de que una de las partes inicie el procedimiento arbitral contra la otra, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, aceptan que cualquier notificación o comunicación se considerará recibida tanto si ha sido entregada al destinatario como si ha sido intentada su entrega en el domicilio designado en el contrato.*

*Si son varios inquilinos o avalistas, los arrendatarios aceptan igualmente que en el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier arrendatario o al avalista, advirtiéndole que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario o a darle aviso si sabe su paradero".*

#### MEDIACION:

Para someter a mediación aquellas cuestiones que puedan derivarse de un contrato, si lo consideras oportuno se podría incluir en los contratos la siguiente cláusula: *"Las partes acuerdan que toda controversia que pueda surgir respecto del presente contrato, se someta a mediación que se administrará por el CENTRO DE MEDIACIÓN DEL COLEGIO DE AGENTES DE*



Consejo General de los  
Colegios Oficiales de Agentes  
de la Propiedad Inmobiliaria  
de España

CONSEJO GENERAL COAPI  
ESPAÑA  
Registro de Salida nº 1.242  
27-Junio-2013



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid  
Tlf. 91 559 79 04 – 91 547 07 41  
E-mail: [cgcoapi@consejocoapis.org](mailto:cgcoapi@consejocoapis.org)  
[www.consejocoapis.org](http://www.consejocoapis.org)

LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE XXXXXX-, ( O EN CASO DE NO EXISTIR EN EL COLEGIO AL CENTRO DE MEDIACION DEL CONSEJO GENERAL DE COAPIS DE ESPAÑA –APIMA-) con sujeción a sus estatutos y demás normas que resulten de aplicación y que se encuentren vigentes en la fecha de solicitud de la mediación””.

3º.- Las partes podrán señalar una dirección electrónica a efectos de notificaciones, si bien se deberá garantizar la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegra.

4º.- Se añade como arrendamiento excluido del ámbito de aplicación de la Ley las viviendas de uso turístico para quedar reguladas por la normativa sectorial o autonómica específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación, ya que el uso del alojamiento privado para el turismo podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal para el sector hotelero, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos.

5º.- Para que los arrendamientos sobre fincas urbanas surtan efecto frente a terceros dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad (art. 7 LAU).

6º.- La duración del arrendamiento se reduce de cinco a tres años la prórroga obligatoria; y de tres a uno la prórroga tácita. De esta forma, arrendadores y arrendatarios podrán adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales (art. 9 LAU).

Tanto el derecho de prórroga obligatoria hasta cumplir los tres años, como la prórroga tácita de un año, serán vinculantes a terceros adquirentes de la finca arrendada que reúnan las condiciones del art. 34 de la Ley Hipotecaria -terceros de buena fe que adquieran a título oneroso- siempre y cuando el contrato se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad (art. 10 LAU).

7º.- La recuperación del inmueble por el arrendador, para destinarlo a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad, que requiere que hubiera transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, sin necesidad de previsión expresa en el mismo, dotando de mayor flexibilidad al arrendamiento.

Para ello será necesario que el arrendador lo comunique 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.

8º.- La previsión de que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Se reconoce la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización para el caso de desistimiento. (art. 11 LAU).

9º.- En caso de que el arrendamiento quede resuelto por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial, sólo continuará el arrendamiento por la duración pactada si el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad. Se trata de una medida que reforzará la seguridad jurídica de los



Consejo General de los  
Colegios Oficiales de Agentes  
de la Propiedad Inmobiliaria  
de España

CONSEJO GENERAL COAPI  
ESPAÑA  
Registro de Salida nº 1.242  
27-Junio-2013



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid  
Tlf. 91 559 79 04 – 91 547 07 41  
E-mail: [cgcoapi@consejocoapis.org](mailto:cgcoapi@consejocoapis.org)  
[www.consejocoapis.org](http://www.consejocoapis.org)

inquilinos ante tales situaciones que pueden producirse durante la duración del contrato. (art. 13 LAU).

10º.- En caso de muerte del arrendatario en arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán pactar de forma expresa que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario (art. 16 LAU).

11º.- Podrá acordarse libremente por las partes durante un plazo determinado, que la obligación de pago de la renta quede sustituida total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos que se pacte. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de tales obras en los términos pactados, podrá ser causa de resolución del contrato, pero deberá quedar expresado en el contrato para tales supuestos (art. 17.5 LAU).

12º.- La renta se podrá actualizar, con independencia de la duración del contrato, en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, se actualizará con arreglo al IPC (art. 18 LAU).

13º.- Para que sea válida la renuncia por el arrendatario al derecho de adquisición preferente, será necesario que así se haga constar expresamente en el contrato, y que el arrendador comunique al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa (art. 25.8 LAU).

14º.- Los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación, si bien cuando las partes lo acuerden los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en la nueva Ley.

15º.- Se crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler, cuya organización y funcionamiento se regulará por Real Decreto, y ello con el objeto de ofrecer a los propietarios información sobre el riesgo de arrendar a ciertos inquilinos. Para obtener dicha información, los propietarios deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en el que se identifique al futuro arrendatario.

Finalmente, se informa que esta Ley opera una reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, al objeto de abordar las cuestiones más puntuales que están generando problemas en los procesos de desahucio después de las últimas reformas de la anterior Legislatura. En concreto, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento.

Consejo Rector de los Colegios Oficiales de  
Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España