

OBRAS EN UNA VIVIENDA

¿Cómo se clasifican administrativamente las obras? En obras mayores y obras menores.

¿Qué administración es competente en la gestión de obras? En España, las Licencias de obra, Licencia urbanística y Permiso de construcción dependen muy en general de la administraciones locales (ayuntamientos). El marco regulador de Urbanismo, Ordenación del Territorio, Suelo, Actividad u Ordenación Urbanística pertenece a las comunidades autónomas. en el caso de Castilla y León:

- Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 11/2003, de 8 abril de Prevención Ambiental de Castilla y León (se suprime Ley 5/93 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de Castilla y León).

¿Qué obras implican la solicitud de licencias de obra mayor? Según el ayuntamiento de Valladolid : «*obras de construcción de nuevos edificios o reformas o ampliaciones de construcciones o locales existentes, que puedan afectar a la estructura del edificio*» . En general, la inmensa mayoría de ayuntamientos consideran obra mayor:

- Parcelaciones urbanísticas.
- Movimientos de tierra.
- Las obras de nueva planta.
- Modificaciones de estructura y/o aspecto exterior de las edificaciones ya existentes.
- La primera utilización de los edificios y las modificaciones de uso de los mismos.
- El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones en general.
- Instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos o

cualquier otro uso.

- Demolición de construcciones.
- Ubicación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública (que requieran andamiaje).
- La tala o corta de árboles enclavados en terrenos dentro del Plan de Ordenación Urbana.
- Obras que alteren la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

(fuente del listado wikipedia)

¿Qué obras implican la solicitud de licencias de obra menor?

Según el ayuntamiento de Valladolid : «*obra que no precise de proyecto técnico, caracterizada por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento*». Normalmente son obras sin variaciones de elementos estructurales ni del volumen, que no afectan a la habitabilidad ni composición exterior. No alteran las instalaciones comunes, ni número de viviendas o locales.

¿Qué se requiere para la obtención de licencia de obra menor?

Para el caso de Valladolid:

- Solicitud debidamente cumplimentada.
- Presupuesto desglosado, incluyendo material y mano de obra.
- Cuando se muevan tabiques, croquis del estado actual y modificado.
- Cuando en la obra se incluya cambio de ventanas al exterior:
 - Autorización de la Comunidad de Vecinos, haciendo constar el cambio de las mismas.
 - Fotocopia del último recibo pagado del Seguro de Responsabilidad Civil del instalador.
 - Fotografía de la fachada del edificio.

Esto se entregará en:

Sección de Información Urbanística y Permisos de Obra Menor
del Ayuntamiento
C/ San Benito 1 47003 VALLADOLID
Horario: De lunes a viernes de 8.30 a 14.30 horas

¿Qué se requiere para la obtención de licencia de obra mayor?
Para el caso de Valladolid:

Solicitud debidamente cumplimentada, acompañada de la siguiente documentación:

- Cuestionario Estadístico de Ejecución y Vivienda.
- Presupuesto de ejecución material.
- Proyecto técnico, firmado por técnico competente (1 ejemplar).

Esto se entrega en:

Registro General del Ayuntamiento

Pza. de la Rinconada s/n 47001 VALLADOLID

Horario: De lunes a viernes de 8.30 a 14.30 horas y
Jueves de 17 a 19 horas, del 1 de octubre al 31 de mayo

¿Para qué «obras» no necesitamos licencia? El ayuntamiento no suele pedir una licencia en estos casos (si el edificio no está protegido):

- Sustitución de suelos, techos y acabados de paredes. Poner parquet, alicatar el cuarto de baño y la cocina, pintura, cambio de techos (no estructurales).
- Instalaciones de electricidad y fontanería.
- Móbelo de cocinas y de cuartos de baño.
- Puertas de habitaciones.

Si fuera necesario, tendríamos que pedir la correspondiente autorización para colocar en la calle contenedores para los escombros. Esto implica pagar tasas en función de la superficie de la calle o acera que ocupemos y el tiempo que los tengamos. En Valladolid, se gestiona en:

Registro General del Ayuntamiento

Pza. de la Rinconada s/n 47001 VALLADOLID

Horario: De lunes a viernes de 8.30 a 14.30 horas y
Jueves de 17 a 19 horas, del 1 de octubre al 31 de mayo

y se requiere:

- Solicitud con los datos personales del solicitante, la actividad o finalidad que pretende realizar, situación y extensión de la reserva solicitada y periodo de tiempo y horario en que se va a desarrollar
- DNI
- Licencia de obra que afecte a la ocupación
- Comunicación de inicio de actividad o comunicación de actividad, si procede
- Seguro de responsabilidad civil que incluya las coberturas necesarias para la realización de la ocupación
- Justificante del pago de la tasa correspondiente

En general se suelen ocupar las empresas que hacen la «obra» de contratar el contenedor y pagar la tasa. Pero si se quiere hacer de modo privado, las empresas Tocab y Blape en Valladolid proporcionan ese servicio.

¿Se requiere el permiso de la comunidad de vecinos para realizar obras? Las comunidades de vecinos se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal (ARTÍCULO 7: Sobre obras y uso de la propiedad) y su ámbito es los elementos comunes (es decir, lo poseído colectivamente), por tanto, no suele haber conflictos en este punto. Cuando se puedan dar, muy en general, los requerimientos de licencias piden la aprobación por parte de la comunidad de vecinos. Caso por ejemplo de ventanas (por alteración de elementos estéticos comunes como es la fachada). Por tanto, si se requiere, suele estar contemplada en la obtención de la licencia.

¿Alguna normativa más puede afectar? Si la obra pudiera hacer ruido, en Valladolid de 20.00 a 8.00 de Domingo a Viernes y de 20:00 a 10:00 en Sábados y Vísperas de festivos debería parar la obra (salvo que no emita nada de ruido). Actualizada normativa en 7/5/2013, <http://www.valladolid.es/es/ayuntamiento/normativa/ruidos-vibraciones-ordenanza.ficheros/123883-24%200rdRUIDOS.pdf>

LEY DE FOMENTO DEL ALQUILER, NUEVO PLAN ESTATAL DE VIVIENDA y LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

¿Qué es? Son las nuevas medidas presentadas el 5 de Abril de 2013 por la actual titular del Ministerio de Fomento, la Ministra Ana Pastor. Son tres conjuntos de medidas convergentes sobre el mercado de alquiler que pretenden :

- Facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de población con menores recursos.
- Fomento de la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación urbanas para propiciar una reactivación sostenible del sector de la construcción, unos edificios más seguros y una mejora de la eficiencia energética.

Al conjunto el ministerio le ha llamado Plan Integral de Vivienda y Suelo.

¿Qué medidas contempla en ayudas de alquiler?

Contempla ayudas a :

- mayores de edad.
- alquiler mensual igual o inferior a 600 euros.
- límite de ingresos menor a tres veces el iprem (532,5 euros al mes o 6.390,13 euros al año y en 12 pagas), modulable según el número de miembros y composición de la unidad de convivencia, lo que asegura que accedan a la ayuda las familias más necesitadas.
- las ayudas no superarán los 4.200 euros anuales y tendrán preferencia las familias desahuciadas.
- Tendrán como límite hasta el 40% del alquiler y su vigencia ser de un año, prorrogable si se siguen cumpliendo las condiciones.

¿Qué medidas contempla en rehabilitación, regeneración y renovación urbanas?

Requerimientos :

- para inmuebles con antigüedad superior a 1981, y con donde al menos el 70% de su superficie tenga uso residencial de vivienda. Debe constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.
- pueden solicitar estas ayudas comunidades de propietarios o propietarios únicos de edificios de viviendas.

Ayudas de :

- ayudas de hasta 4000 euros por vivienda para conservación.
- ayudas de hasta 2.000 euros por vivienda para mejora de la eficiencia energética. Puede llegar a 5.000 euros si se reduce en un 50% la demanda energética del edificio.

- ayudas de hasta 4000 euros por vivienda para mejora de accesibilidad.
- en el caso de regeneración urbana, ayudas de hasta once mil euros por vivienda rehabilitada, treinta mil euros por vivienda construida en sustitución de otra demolida y dos mil euros por vivienda para la obra de urbanización.

¿Qué nueva oferta de alquiler hay? Se contempla la creación de un parque público de vivienda en alquiler sobre suelo público o edificios públicos. Las ayudas tendrán como límites :

- 250 euros por m² útil de la vivienda en proporción a la superficie de la misma.
- el 30% del coste de la edificación con un límite máximo de 22.500 euros por vivienda.

Se contemplan dos tipos de vivienda para este parque :

- vivienda de alquiler en rotación de convivencia con rentas menores de 1,2 veces el iprem (532 euros mensuales) y donde el precio del alquiler no podrá superar 4,7 euros mensuales por m² útil.
- vivienda de alquiler protegido para unidades de convivencia con ingresos entre 1,2 y 3 veces el iprem. el precio del alquiler no podrá superar 6 €mensuales/m² útil.

¿Se contempla alguna ayuda para prestamos hipotecarios? Se mantienen las ayudas de subsidiación concedidas en aplicación de planes de vivienda anteriores.

¿Existen ayudas para evaluación de la eficiencia energética de los edificios? Existen ayudas de hasta un 50% del coste de evaluación de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación para comunidades de vecinos y propietarios únicos que realicen el informe antes de que finalice el año 2016.

¿Más medidas? Línea ICO para la rehabilitación de viviendas y

edificios 2013, Línea IDEA, programa de ayudas a proyectos integrales de ahorro y eficiencia energética en edificios de viviendas y Proyecto Clima para la reducciones verificadas de CO2 en el sector de la vivienda.

¿Entra el certificado energético en vigor? La norma establece que a partir de 1 de junio de 2013 será obligatorio poner a disposición de los compradores o arrendadores de edificios o de parte de los mismos, para alquileres con una duración superior a cuatro meses, un certificado de eficiencia energética. Como herramienta para facilitar la obtención de dichos certificados, por mandato del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, el IDAE ha elaborado los programas informáticos CE3 y CE3X, ambos publicados como Documentos Reconocidos a disposición de los técnicos certificadores.

¿De qué presupuesto está dotado el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)? 2.421 millones de euro.

¿Pueden variar estas leyes? En líneas generales se espera poca variación. Pero en su paso por las cámaras (parlamento y senado) pueden ser enmendadas en algunos puntos.

ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

¿Qué es el alquiler con opción a compra? Es un contrato en el que una parte, el propietario de la vivienda, está obligado a vender la vivienda si la otra parte, el inquilino, decide comprar después o durante (según se estipule) el periodo de alquiler acordado.

La compra es una opción que tiene el inquilino, no una

obligación. A no ser que se establezca lo contrario en el contrato (muy poco habitual), el inquilino puede terminar desestimando la opción de compra o intentar renegociar el precio de venta.

Al menos debe constar el precio del inmueble y plazo de tiempo que el inquilino tiene para ejecutar su derecho a compra.

Puede ser contrato independiente o un anexo al contrato de arrendamiento.

Se puede inscribir en el registro de la propiedad para que sea exigible a terceros.

¿Es habitual en España? No, es una opción poco usada tanto por potenciales compradores como por vendedores. No hay datos fiables del porcentaje de alquileres que llevan cláusulas de opción a compra, pero es un hecho que son muy minoritarios.

¿Por qué se ha usado poco? El primer motivo es por desconocimiento general. El motivo más de fondo tiene que ver con que, para que existan alquileres con opciones a compra, se necesita un mercado de alquiler maduro. El mercado español empezó a alcanzar la madurez legal con las reformas del 2005-2008 y con la última reforma de la LAU de 2012 (todavía no completada). Es a partir de entonces, con una crisis en ventas sin precedentes cuando el mercado inmobiliario empieza a usar esta fórmula.

¿Qué ventajas tiene?

- El precio de la vivienda se fija en el momento de la firma del contrato de arrendamiento. Si la vivienda sube, el inquilino puede realizar la compra, puesto que el precio marcado es menor al que existe en el mercado. Si la vivienda baja, el inquilino podrá buscar otra en el mercado para realizar la compra, o intentar renegociar el precio con el dueño.

- El dinero pagado en las rentas de alquiler restará en su totalidad o en parte del pago final de vivienda. Por tanto, el inquilino no pierde el dinero invertido durante el arrendamiento, sino que forma parte del precio final del inmueble.
- Es una manera útil de «adquirir» vivienda sin comprometer hipoteca desde el primer momento. En tiempos de incertidumbre sobre empleo, evita quedarse atrapado en una hipoteca desde el principio de uso de una vivienda.
- En la situación actual de falta de financiación general y por tanto de escasez de crédito hipotecario es una fórmula útil para el propietario que quiera sacar a la venta su vivienda sin prisa.

¿Qué desventajas tiene?

- Posibilidad de que se rompa el contrato debido al impago de la posible hipoteca del propietario de la vivienda.
- Las propias de un contrato de arrendamiento: impago de renta, daños en el inmueble, conflictos con la comunidad de propietarios, responsabilidad civil por daños a terceros ...

¿Si tengo un alquiler se puede convertir en alquiler con opción a compra? En general no. Es necesario un nuevo contrato de alquiler.

¿Cómo es la fiscalidad de estos contratos? Este ha sido uno de los puntos que más incertidumbre generaba. Consultado al abogado Jesús Guinea, al respecto : «*En principio y entre particulares no hay IVA, el arrendador debería declarar la opción de compra como parte del arrendamiento más, y después al momento de la venta, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales se abonaría sobre el total precio de venta*» .

En esencia se pueden dar estas dos opciones :

- Opción de compra donde sólo se especificó el plazo y el precio de la vivienda: durante la vigencia del alquiler, el arrendador deberá declarar el alquiler en su declaración de impuestos y el arrendatario deducirlo en su IRPF según las normas tributarias establecidas. Cuando se efectúe la operación de venta, el arrendador

deberá declarar esa ganancia patrimonial y el comprador deducirla.

- El arrendatario ha pagado una cantidad al propietario por el derecho de opción de compra: el propietario por una parte tendrá que declarar esa ganancia en su declaración de la renta, pero el futuro comprador no podrá desgravarse todavía esa cantidad, «dado que la operación descrita no encaja en ninguno de los dos únicos supuestos en que la normativa vigente permite la citada deducción respecto de cantidades invertidas con anterioridad a la adquisición de la vivienda habitual».

El caso de que el propietario sea una empresa es fiscalmente más complicado aunque se racionalizó en 2007.

Si alguien tiene dudas al respecto que nos lo consulte y se lo detallamos.

¿Se requiere realizar algún trámite extra frente a un contrato de alquiler sin opción a compra? No especialmente si el contrato esta bien redactado. No es necesario un notario hasta el momento de la compra efectiva. Se puede registrar el contrato en el registro de la propiedad, pero no es obligatorio.

¿Es obligatorio que parte de la renta sea restada del precio final? Es optativo, pero es habitual. Lo normal es fijar el precio de compra (que puede variar según el año que se ejecute) y un porcentaje de la renta de alquiler se resta al final del periodo de compra.

¿La nueva LAU ha variado algo el alquiler con opción a compra? No, sigue las mismas líneas que la anterior.

¿Qué se debe tener en cuenta al firmar un contrato con opción a compra? Lo mismo que en el caso de una compra y muy en especial constatar que la vivienda está libre de cargas.

¿Tiene alguna ventaja a la hora de adquirir una hipoteca?

Siendo puristas ninguno, pero dado que el inquilino tiene un histórico de pago de renta correcto, es un indicio para la entidad bancaria para conocer mejor el riesgo de la operación.

¿Y si hay problemas de impago durante el contrato de alquiler? La misma legalidad que en el caso de un alquiler sin opción. Denuncia por impago y si persiste lanzamiento. Más allá de los dos meses de impago (criterio general) se perderá la opción, es decir, el derecho exclusivo a optar a la compra del inmueble.

¿Y si el inquilino no ejecuta la opción a compra? Es una opción. El inquilino está en su derecho de ejecutarla o no (salvo que conste obligación en contrato, hecho muy poco habitual). Sin embargo, las cantidades pagadas por la obtención del derecho a compra (habitualmente parte de la renta mensual), se pierden. Es posible incluir penalización en la opción de compra, pero no es nada habitual.

¿Y si el propietario deja de pagar su hipoteca durante el proceso? Si es posterior a la constitución de la hipoteca desaparecería la opción a compra, y al arrendatario sólo le quedaría reclamar contra el propietario las cantidades entregadas.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PRESIDENTES DE COMUNIDAD DE VECINOS

¿Bajo qué ley se regula la figura de los presidentes de comunidad de vecinos? Bajo la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL (21 de Julio 1960;

BOE núm. 176, de 23 de Julio de 1960)

Modificaciones:

Ley 2/88 de 23-2-1988 (BOE de 27/2/88)
Ley 3/90 de 21-6-1990 (BOE de 22/6/90)
Ley 10/92 de 30-4-1992 (BOE de 5/5/92)
Ley 1/2000 de 7-1-2000 (BOE de 8/1/2000)
Ley 51/2003 de 2-12-2003 (BOE de 3/12/03)
Ley 19/2009 de 23-11-2009 (BOE de 24/11/09)
Ley 26/2011 de 01-08-2011 (BOE de 2/8/11)

REFORMADA POR:

Ley 8/99 de 6-4-1999 (BOE de 8/4/99)

¿Cuáles son las principales funciones de un presidente?

- Representar a la Comunidad en aquellos asuntos que la afecten.
- Visar los gastos y presupuestos.
- Hacer cumplir los acuerdos de la Junta.
- Convocar una Junta ordinaria por lo menos una vez al año.
- Presidir las Juntas tanto ordinarias como extraordinarias.
- Promover las acciones judiciales que acuerde la Junta ordinaria.
- Exigir el pago por vía judicial si fuera necesario a los propietarios que ostenten deudas.

¿Es necesario que el presidente sea un propietario? Sí, pero con algunos matices. En ningún caso es posible ser presidente por representación. La presidencia es un cargo personal e indelegable. Sin embargo, hay jurisprudencia que ha admitido al cónyuge o al hijo del propietario, o a un tercero, pero ha correspondido a aceptar una situación de justicia material más que de aplicación rigurosa de la norma.

¿Puede un usufructuario ser presidente? Desde el punto de vista ortodoxo de la ley, no de modo pleno, puesto que el usufructuario de una vivienda no tiene la condición legal de ser su propietario de ningún modo (sólo dispone de derecho de

uso). La ley sólo permite la elección del usufructuario si el propietario no dice nada en contra y únicamente para los asuntos ordinarios, aunque existe alguna jurisprudencia que de facto lo ha admitido.

¿Cómo se debe elegir a un presidente? La ley establece que el mecanismo debe ser por sorteo, pero no prohíbe que otros mecanismos (rotación, por ejemplo) sean incluidos en los estatutos o por acuerdo de la junta de propietarios. Lo que impide la ley, es que el mecanismo elegido excluya o marque una diferencia en elección sobre algún propietario.

¿Se puede renunciar al cargo de presidente de la comunidad? La ley establece el carácter obligatorio por lo que no se puede renunciar a él. Es, o bien la junta de propietarios o un juez los que pueden eximir del cargo al presidente.

¿Un vecino moroso puede ser presidente de la comunidad? La LPH no establece nada en contra, aunque se daría la contradicción de que tendría que presidir las juntas, pero no podría votar en ellas (art. 15.2.). Al ser el conflicto de intereses evidente, es habitual en las juntas evitar esta circunstancia.

¿Puede cobrar una remuneración económica el presidente de la comunidad? El cargo de presidente no es remunerado, sin embargo éste puede recibir algún tipo de compensación por los gastos que en sus funciones esté obligado a realizar (gasolina, peajes, llamadas telefónicas, etc.), que puede ser recibiendo una cantidad económica mensual, compensándole en parte de la cuota de comunidad o cualquier otra forma que recoja los estatutos o haya aprobado la junta de propietarios.

¿Cuáles son los «límites» de un presidente de comunidad? Los límites vienen marcados por el artículo 14 de la LPH, que dicta que el presidente puede realizar actos de gestión ordinaria, pero que requiere el acuerdo de la junta para los demás casos.

¿Es función del presidente realizar las reparaciones comunes

de la comunidad? Aunque es habitual en muchas comunidades, no es parte de sus funciones contempladas en la ley.

¿Es deber del presidente buscar presupuestos para reparaciones o mejoras en la comunidad? Aunque es una función del administrador de la comunidad, salvo que la junta de propietarios o estatutos de la comunidad lo impida, puede coincidir con la figura del presidente. Si fuera ese el caso, nada lo impediría. También es habitual que para obras de cierta envergadura se constituya una junta de obras (electa por la junta de propietarios, no por presidente o administrador) que gestione todo el proceso de la obra u obras aprobadas por la junta.

VARIACIONES EN LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos)

* Actualizado en :
<http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-lau-ii/>

¿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 modificó 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)

¿Cuándo entra en vigor la nueva LAU? El consejo de ministros ha aprobado el anteproyecto de ley y ahora tendrá que pasar por el parlamento. Por lo que podrían quedar todavía meses para su entrada en vigor.

¿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.
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 del primer año.

<p>Recuperación de la vivienda por parte del casero.</p>	<p>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.</p>	<p>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>
--	---	--

<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. Pero este punto parece que va ser detallado durante su trámite en el parlamento.</p>
--------------------------------------	---	--

Tiempos de desahucio por impago	<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>
---------------------------------	---	---

¿Los cambios de la LAU serán retroactivos? No, sólo a los nuevos contratos una vez aprobada por el parlamento la ley.