

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=B0E-A-1994-26003>

¿Cuándo se modifico la LAU del 94?

Ley 13/1996, de 30-12-1996 (B0E de 31/12/96)

Ley 50/1998, de 30-12-1998 (B0E de 31/12/98)

Ley 55/1999, de 29-12-1999 (B0E de 30/12/99)

Ley 1/2000, de 7-01-2000 (B0E de 8/01/00)

Ley 19/2009, de 23-11-2009 (B0E de 24/11/09)

Ley 39/2010, de 22-12-2010 (B0E 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.

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.
--	---	--

Caso de venta de la vivienda.	Al comprar una vivienda alquilada se debe respetar el contrato de arrendamiento en vigor hasta, al menos, el quinto año.	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 tramite en el parlamento.
--------------------------------------	---	--

Tiempos de desahucio por impago	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.	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.
---------------------------------	---	---

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