

LEY DERECHO VIVIENDA.

Aplicación en los ARRENDAMIENTOS existentes.

Daniel Loscertales Fuertes. Abogado.

Por todas las partes y también medios técnicos y públicos se escucha y se lee comentarios sobre la nueva Ley del Derecho a la Vivienda, que pueden producir confusión en las dos partes, arrendador y arrendatario, por lo que considero oportuno hacer las siguientes aclaraciones

Para información y tranquilidad de todos, hay que dejar claro desde un principio que cada LEY y RDLEY y otras normas jurídica civiles solo tienen vigencia a partir de su publicación, sin efectos retroactivos conforme establece el art. 2.3 del Código Civil, salvo que la nueva disposición se haga constar los cambios de la normativa como ocurrió con la LAU 29/94, en sus Disposiciones Transitorias Primera, segunda y tercera en relación con los contratos anteriores. .

La Ley de derecho a la Vivienda, establece:

Disposición transitoria cuarta Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

1. Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta ley.

3. Con independencia de lo previsto en los apartados anteriores, la regulación introducida en esta ley no afectará a las diferentes medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida en el artículo 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, que resultarán de aplicación en los términos en los que se encuentren reguladas.

No obstante, visto todo lo anterior, hay que tener muy en cuenta que si cuando termina un arrendamiento se hace otro contrato y no se indica expresamente que es continuación del anterior, entonces se aplicará la nueva legal que en ese momento e encuentre vigente.

Esta cuestión es esencial para comprender que, en principio, la nueva Ley de Vivienda en su contenido general, solo se aplicara para los arrendamientos posteriores a la misma, sin perjuicio de aquellos conceptos (por ejemplo la revisión de la renta) que ya hubo que tener en cuenta por los RDLEY 6 y 20/22 y ahora por la dicha Ley de Vivienda, como se

establece expresamente el precepto antes copiado.

Dicho todo lo anterior, voy a tratar de los temas más importantes, de TODOS LOS ARRENDAMIENTOS VIGENTES-

Decreto 4104/1964, vigente hasta RDLEY 2/85.

De lo que lee y escucha da la sensación de que estos contratos han desaparecido y la realidad es otra, pues son muchísimos que se siguen rigiendo por esta normativa, pues tenían y tienen prórroga forzosa, con algunos cambios de la Ley 29/94, en su Disposición Transitoria Segunda. Pues bien en esos arrendamientos siguen siendo válidas dos subrogaciones, especialmente al cónyuge o pareja de hecho, con independencia de su orientación sexual, de tal manera que, por ejemplo, un contrato llevado a cabo en 1975, quizás el arrendamiento haya muerto, pero entonces se pudo subrogar la esposa o el hijo (éste en determinadas condiciones a partir de la D.T: Segunda de la LAU 29/94), pero aún queda otra, la antes citada de cónyuge o pareja de hecho.

Puede asegurar que son muchos los contratos vigentes, además con una renta pequeña y en pisos en los sitios céntricos de las ciudades, ya que entonces las ciudades no se habían extendido como ahora.

RDLEY 2/85.

Aunque la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo ha determinado que ya no cabía la prórroga forzosa a partir de la vigencia de dicha normativa, si se han hecho por muchos años hay que cumplirlos y, caso de duda, acudir a la normativa General del código civil.

LAU 29/94.

Marcó una duración de cinco años, pero no se impedía antes ni ahora, que las partes concertaran más años o que haya tácita reconducción que se repite con mucha frecuencia, siempre que las partes, arrendador y arrendatario, estén conformes con el comportamiento de uno y otro.

LEY 4/2013.

La duración se estableció solo en tres años, pero seguirán vigentes los arrendamientos si las partes lo han querido, reiterando lo dicho en el anterior apartado en cuanto a una muy posible renovación tácita o escrita.

RDLEY 21/2018.

Sin efecto, pues no fue aprobado.

RLEY 7/2019

Es la norma actual desde su aprobación y establece la duración de cinco años si el arrendador es persona física y de siete si es persona jurídica

INCREMENTO DE LA RENTA.

Aquí la nueva Ley de Derecho a la Vivienda (Disposición Final Sexta) se mantiene las limitaciones de incrementar la renta de TODOS LOS ARRENDAMIENTOS. En primer lugar, el acuerdo de las partes y, en otro caso, el 2%. Ello ya se estableció a los RLEY 6 y 20/2022, en base a lo dispuesto en la Ley 2/2015.

La novedad está en que el año 20124 el incremento de la renta, salvo acuerdo entre las partes, será el 3&

NOTAS FINALES.

1. Naturalmente la Ley de Derecho a la Vivienda contiene más disposiciones, la mayor parte para un futuro, como las Zonas tensionadas, lo que dará lugar a diferencias entre Comunidades y ciudades, algo que considero llevará consigo una diferencia de aplicación dependiendo de donde se encuentre la vivienda y de quién regente la región o localidad, con bonificaciones fiscales dependiendo de la situación y de la renta a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final Segunda.
2. El problema de los desahucios por falta de pago ya están o serán explicados por compañeros más especialistas en el tema procesal. Me limito a decir que considero que la tramitación para este juicio son realmente complicadas, a tenor de las exigencias que contiene la Disposición Final Quinta de la tan repetida Ley de Vivienda.