



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas de España

PROPUESTA DE MODIFICACION LEGISLATIVA CONCERNIENTE A LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.

ANTECEDENTES:

I.- Mediante la Ley 4/2013 de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas se introdujeron diversas reformas al texto de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, entre las cuales se encontraban las referidas al tráfico jurídico inmobiliario consistentes en el sometimiento de los contratos de arrendamiento a las reglas del Registro de la Propiedad.

- Los preceptos afectados por la reforma referida son los Arts. 7.2, 9.4, 10.2, 13, 14 y 27.4 de la LAU.

II.- Actualmente se halla en tramitación parlamentaria el Proyecto de Ley de Desindexación de la Economía Española, habiéndose publicado en el Boletín del Congreso del pasado 5 de enero, su aprobación por la Comisión con Competencia Legislativa Plena. El texto de dicho Proyecto de Ley introduce asimismo, entre otras reformas legales, la modificación del Artº. 18 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

PROPUESTA:

Incorporación de una nueva Disposición Final al Proyecto de Ley de Desindexación de la Economía Española, con la siguiente redacción:

“Quedan sin efecto las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013 de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas correspondientes a los Arts. 7.2, 9.4, 10.2, 13, 14 y 27.4 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos”.



JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA



El tiempo transcurrido desde la reforma introducida por la Ley 4/2013 sobre dichos preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos ha puesto de manifiesto la inoperatividad e ineficacia de las medidas enderezadas a **"...normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas"** sometiendo al régimen registral general los contratos de arrendamiento, a fin de que éstos no puedan surtir ningún tipo de efectos frente a terceros adquirentes si no se hallaran inscritos, habida cuenta el nulo número de contratos de arrendamiento de vivienda que ha tenido acceso registral desde entonces.

Contrariamente, las referidas reformas introducidas por la Ley 4/2013 en esta materia, lejos de Flexibilizar y Fomentar el Mercado de Alquileres como parecía pretenderse según la propia denominación de la Ley y su Exposición de Motivos, perjudican la seguridad y dinamismo del tráfico arrendaticio, menoscabando particularmente los intereses del arrendatario por los costes de aranceles y profesionales derivados de su elevación a público y registro que implica (además del I.T.P.) y por la inseguridad jurídica que representa la no inscripción del contrato, pero sin menospreciar también los inconvenientes que supone en la práctica para el arrendador la inscripción registral y la necesidad de su posterior levantamiento al tiempo de la finalización del contrato, antes o después de la expiración del plazo contractual.

Las consecuencias constatadas por todo ello son una clara pérdida de valor del mercado de alquiler de vivienda.

Por otro lado, el hecho de que la reforma introducida por la Ley 4/2013 fuera de aplicación exclusivamente, como no podía ser legalmente de otra forma, a los contratos que se formalizasen con posterioridad a su entrada en vigor, no ha supuesto tampoco ninguna solución eficaz para la realización de los importantes activos inmobiliarios en poder de las entidades bancarias, por lo que ni siquiera para este caso dicha reforma se justifica, si es que ésta hubiera sido una de las razones de su promulgación.