



Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial

Especial consideración al RD-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

Directores

Alejandro Fuentes-Lojo Rius
Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

Prólogo de

Rafael Fernández Valverde

■ **BOSCH**



Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial

Especial consideración al RD-Ley 7/2019,
de 1 de marzo, de medidas urgentes
en materia de vivienda y alquiler

Directores

Alejandro Fuentes-Lojo Rius
Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

Prólogo de

Rafael Fernández Valverde

© De los autores, 2019
© Wolters Kluwer España, S.A.

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502
e-mail: clientes@wolterskluwer.com
<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: Junio 2019

Depósito Legal: M-20029-2019

ISBN versión impresa: 978-84-9090-382-7

ISBN versión electrónica: 978-84-9090-383-4

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S. A.
Printed in Spain

© **Wolters Kluwer España, S. A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S. A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S. A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Alejandro Fuentes-Lojo Rius
Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

Arrendamientos de vivienda. aspectos civiles y procesales del RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

Alejandro Fuentes-Lojo Rius
Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

I. ANTECEDENTES

Tras más de cinco años de implementación práctica de las medidas de la Ley 4/2013, ha quedado patente que las mismas no han servido para alcanzar la finalidad pretendida de incentivar el mercado de alquileres, tal como algunos ya presagiaban (QUICIOS MOLINA, S.²⁷⁹), dado que no se ha producido un incremento de la oferta arrendaticia de vivienda — en 2013 el mercado del alquiler de vivienda en España representaba el 22,3%, y en 2016 el 22,2%, mientras que la media europea estaba en el año 2016 en el 30,7%²⁸⁰ —, y por el contrario, sí ha servido para «precarizar» el mercado arrendaticio de viviendas, mediante la estandarización de contratos de una duración insuficiente para dotar al domicilio familiar de una mínima estabilidad, y quedando desamparado ante los vaivenes del mercado inmobiliario, conculcando así el núcleo esencial del derecho constitucional a una vivienda digna (art. 47 CE), consistente no solo en su vertiente de derecho a «acceder» a una vivienda, sino también, y no menos importante, en el derecho a «permanecer» en ella²⁸¹.

279. «La reforma de los arrendamientos urbanos, según el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, de 31 de agosto de 2012», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 8/2012, Ed. Aranzadi.

280. Datos de Eurostat.

281. HERRANZ CASTILLO, R., «Consideraciones sobre el derecho a la vivienda en la Constitución», *Diario La Ley*, n.º 5823, Sección Doctrina, 14 de julio de 2003, Año XXIV, Ref. D-166, Ed. La Ley.

No debemos olvidar que a pesar de los pomposos términos utilizados en la Exposición de Motivos de la Ley 4/2013, la voluntad del legislador fue la de facilitar que las entidades bancarias pudieran vender todos los activos inmobiliarios acumulados por la crisis hipotecaria española de forma ágil y evitando las pérdidas de valor inherentes a la venta de un activo inmobiliario con ocupante.

Para ello, se estableció en su art. 7.2 de la LAU el principio de oponibilidad registral del art. 32 LH, de tal forma que si el arrendatario no tenía su título inscrito en el Registro de la Propiedad el contrato de arrendamiento se extinguía *ope legis* en caso de enajenación voluntaria (compraventa) o forzosa (ejecución hipotecaria, ejercicio de retracto convencional, ejercicio de opción de compra, etc.), aunque si bien ello quedaba matizado, aunque de forma un tanto confusa, por el nuevo redactado del art. 14 LAU en cuanto a las enajenaciones voluntarias. Al respecto, se discutió por la doctrina²⁸² si la necesidad de buena fe del adquirente del nuevo redactado del art. 14 de la LAU se refería a una buena fe meramente registral dada la taxatividad de la redacción del art. 7.2 de la LAU.

Se impuso en dicha reforma legal el principio de publicidad registral y no el de publicidad legal, como hasta entonces.

El acceso a la vivienda por esta vía se tornó más costoso para el arrendatario dificultando así la satisfacción del derecho a la vivienda para aquellos colectivos que aun disponiendo de recursos económicos limitados no pueden acceder a una vivienda social, en tanto que para que su contrato sea respetado por terceros adquirentes debe elevarse a público e inscribirse en el Registro de la Propiedad, cuando con anterioridad a dicha reforma en aplicación del principio «*emptio non tollit locatum*», el adquirente debía respetar en todo caso la prórroga legal forzosa de los cinco años. La lógica decimonónica del principio legal de «*venta quita renta*» del art. 1571 del CC. se impuso sin tener en cuenta que más allá de estar ante un contrato de arrendamiento de bien inmueble del Código Civil, estamos ante una vía de acceso del ciudadano a la vivienda.

De esta forma, el legislador se apartaba de los consejos de los expertos en la materia (CARRASCO PERERA, A.²⁸³; NASARRE AZNAR, S.²⁸⁴; LOSCERTALES FUERTES, D.²⁸⁵; FUENTES-LOJO LASTRES, A.²⁸⁶), y se alejaba aún más de los modelos de regulación jurídica de los países del norte de Europa con altas tasas de alquiler, como son Alemania, Suiza, y Austria²⁸⁷.

282. FUENTES-LOJO LASTRES, A., «Arrendamientos urbanos, Derecho sustantivo y procesal, adaptado a la Ley 4/2013, de 4 de junio», Ed. El Derecho, 2013, p.125-126

283. «Comentarios al Proyecto de Ley de Reforma de los Arrendamientos de Viviendas», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, n.º 4/2012, 2012.

284. «La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda alquiler en un contexto europeo», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 747, 2014.

285. *Arrendamientos Urbanos Legislación y Comentarios*, Ed. Sepín, Décima Edición, 2018, pág. 146-147.

286. «Arrendamientos Urbanos Derecho Sustantivo y procesal, adaptado a la Ley 4/2013, de 4 de junio», Ed. El Derecho Grupo Francis Lefebvre, 2013, pág. 65.

287. MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*, Ed. Tirant lo Blanch, 2018, pág. 460.

Pronto se evidenció que el sobrecoste al que tenía que hacer frente el ciudadano para garantizar su protección jurídica frente a terceros era excesivo e inasumible, ya que tras más de cinco años de vigencia de la normativa apenas ha habido contratos de arrendamiento de vivienda que se hayan documentado notarialmente y se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad.

Ante una escalada de precios desbocada del alquiler de la vivienda en los años 2017 y 2018, pronto hubo consenso en la sociedad y en el arco parlamentario sobre la necesidad de revertir dicha reforma legal de la LAU para que los arrendatarios volvieran a gozar de la protección legal necesaria para garantizar una mínima estabilidad y asequibilidad en el ejercicio del derecho a la vivienda por la vía arrendaticia.

El 23 de marzo de 2018 el PSOE registró una Proposición de Ley de reforma de la LAU que proponía volver a la prórroga legal de los 5 años en los contratos de arrendamiento de vivienda, garantizar su protección frente a terceros, volviendo al mecanismo de la publicidad legal por el plazo legal mínimo.

En la misma dirección registró PODEMOS una Proposición de Ley en fecha 13 de abril de 2018, aunque con algunas medidas más protectoras para el arrendatario como la de facultar a CCAA y a Ayuntamientos para que puedan establecer precios de referencia de forma temporal en aquellas «áreas urbanas con mercado de vivienda tensionado».

Por su parte, la Abogacía Catalana (CICAC e ICAB) presentó también una serie de medidas de reforma urgente en la línea de la Proposición de Ley del PSOE, conscientes y preocupados por la urgencia de devolver al arrendatario de vivienda la tutela legal necesaria.

Finalmente, llegó la tan esperada reforma mediante la aprobación del Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler por el Gobierno el día 19 de diciembre de 2018, pero incomprensiblemente, se suprimió del contenido de dicho texto legal en el último momento la tan necesaria reforma de los arts. 7.2, 13 y 14 de la LAU que contenía la inicial Proposición de Ley del PSOE para garantizar la eficacia frente a terceros de la prórroga legal mínima.

De poco servía que se hubiera extendido la prórroga legal hasta los cinco años, y siete años en caso de arrendador persona jurídica, si no se dotaba a dicho derecho del arrendatario de vivienda de las garantías legales necesarias para que fuera respetado por terceros, dejándose así los derechos del arrendatario a la suerte y vaivenes del mercado, más si tenemos en cuenta que el mercado inmobiliario es un mercado en continuo movimiento donde los activos pasan de unas manos a otras con relativa frecuencia.

Para que el arrendamiento sea una alternativa real al dominio, es preciso que se otorgue la seguridad en la tenencia que precisa el arrendatario para ver satisfecho su derecho a la vivienda. Y para ello, es necesario garantizar cierta permanencia en la vivienda, que aleje esta forma onerosa de tenencia, de otras formas, como por ejemplo, el comodato o el precario, que no se consideran formas de tenencia adecuadas para satisfacer este derecho²⁸⁸.

288. MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*, Ed. Tirant Lo Blanch, 2018, pág. 320.

Según el Preámbulo del RDL 21/2018 dicha herramienta normativa pretendía dotar al arrendatario de las «condiciones mínimas de estabilidad y seguridad», sin embargo, eran tan solo palabras bonitas carentes de contenido material, ya que en realidad no se revertían las medidas legales implementadas por la Ley 4/2013, dejándose incólume el redactado de los arts. 7.2, 13 y 14 de la LAU. Se evidenció pues una absoluta incongruencia entre el propósito manifestado por el Gobierno de proteger el derecho a la vivienda y el texto normativo que contenía dicho RDL 21/2018.

Acto seguido, la doctrina alzó la voz y manifestó que se estaba jugando irresponsablemente con un sector normativo socialmente tan sensible como los arrendamientos de vivienda, en beneficio de determinados intereses corporativos, y no del ciudadano.

Una vez más el legislador miraba hacia el pasado, en vez de mirar hacia Europa.

La falta de calidad técnica del texto del Real Decreto Ley 21/2018 evidenció que el Gobierno aprobó dicha reforma de la LAU deprisa y corriendo —hasta el punto de que había errores de tal envergadura como equivocarse en el número de artículo supuestamente modificado²⁸⁹—, «olvidando» aspectos fundamentales para la protección legal del arrendatario de vivienda, que fue desmantelada por la tan criticada Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler.

Dichas críticas al texto normativa pronto calaron en el resto de grupos políticos, y dada la naturaleza provisional de todo Real Decreto-Ley que debía convalidarse en el plazo máximo de treinta días hábiles por el Congreso de los Diputados desde su publicación en el BOE, en virtud de lo previsto en el art. 86.2 de la Constitución y del art. 151 del Reglamento del Congreso de los Diputados, el texto legal no obtuvo la confianza de la Cámara, produciendo el resultado negativo de la votación la inmediata cesación de sus efectos jurídicos, y su desaparición del ordenamiento jurídico, mediante la publicación en el BOE el pasado 24 de enero de 2019 del acuerdo de derogación del texto. Todo ello sin perjuicio de haber desplegado efectos jurídicos absolutamente plenos hasta dicho momento, por lo que todos los actos realizados a su amparo son válidos.

Así pues, y aun cuando dicha normativa legal deje de estar en vigor, los contratos de arrendamiento que se hayan celebrado en el lapso temporal en que el Real Decreto Ley 21/2018 estaba en vigor —esto es entre el 19 de diciembre de 2018 y el 23 de enero de 2019, ambos inclusive— continuarán rigiéndose conforme a dicho régimen legal por toda su duración.

II. LA APROBACIÓN DEL NUEVO RDL 7/2019 DE REFORMA DE LA REGULACIÓN LEGAL DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Tras la derogación del efímero Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y alquiler, el Gobierno aprobó el 1 de marzo de 2019 el Real Decreto-Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y

289. Se introduce un apartado 1 ter en el art. 441 de la LEC, cuando en realidad debería haberse introducido dicha modificación en el art. 440 de la LEC.



La presente obra ofrece un análisis práctico sobre los contratos de arrendamiento de vivienda de uso turístico y los de vivienda permanente, actualizado conforme a la nueva regulación jurídica dada por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Por un lado, la obra contiene un riguroso estudio sobre la dinámica y transversal regulación del arrendamiento de viviendas para uso turístico y de su problemática jurídica. Se trata de una modalidad de alojamiento turístico que ha irrumpido con fuerza en muchas ciudades y regiones de nuestro país (Barcelona, Madrid, Islas Canarias, Islas Baleares, etc.), gracias a las novedosas plataformas de economía colaborativa que han suprimido los costes de escala que hasta hace poco tiempo comportaba la comercialización de alojamientos en un mercado global, dichas plataformas permiten ahora que simples propietarios de viviendas tengan también acceso a dicho mercado en condiciones de igualdad con grandes empresas hoteleras y centrales de reservas.

Y, por otro lado, se analizan en esta monografía de forma detallada las últimas novedades legales relativas a los arrendamientos de vivienda permanente operadas por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que modifica sustancialmente su régimen legal tanto en derecho sustantivo como procesal.

Estamos pues ante una obra pionera que a abarca seis disciplinas jurídicas diferenciadas: Derecho Urbanístico, Derecho Administrativo, Derecho Contencioso-Administrativo, Derecho Civil, Derecho Procesal Civil, y Derecho Fiscal.

